



Tingvoll kommune

# KRAVSPESIFIKASJON

Rådgivertjenester  
i forprosjektfase for ombygging av Tingvollsenteret

Tilbudsfrist  
13.07.2026, kl. 12:00

# 1 GENERELL BESKRIVELSE

## Omfang

Tingvoll kommune har vedtatt ombygging av et kommunalt næringsbygg, Tingvollsenteret. Bygget huser i dag flere funksjoner, blant annet Tingvoll brannstasjon, kontorlokaler, butikk m.m. Brannstasjonen har flere åpne avvik, og en større oppgradering må til. I tillegg ønsker Tingvoll kommune å legge til rette for utleielokaler til ambulansetjenesten og politi. Tingvoll kommune har behov for bistand til å gjennomføre et forprosjekt for å komme videre i prosessen.

Dette oppdraget avsluttes etter at konkurransegrunnlag og tilhørende vedlegg er overlevert til byggherre. Videre prosjektering og gjennomføring i byggefasen inngår ikke som en del av denne utlysingen.

## Tomt og eksisterende bygg

Tingvollsenteret befinner seg sentralt i Tingvollvågen, i Tingvoll kommune.

Eiendommen har flere adresser, og bygget er seksjonert opp. Tingvoll kommune er eier av alle seksjonene. Adkomstvei for aktivitet i sokkeletasjen er fra sjøsiden i vest.

Gards- og bruksnummer: 81/100



Figur 1 Utklipp av norgeskart, Tingvollvågen.

## Arbeidsoppgaver

Oppdraget omfatter rådgivning og prosjektering i forprosjektfase, herunder, men ikke begrenset til:

Det skal anskaffes en rådgivertjeneste som skal bistå byggherre i forprosjektfase av prosjekt Tingvoll blålys. Oppdraget innbefatter i grove trekk, men ikke begrenset til:

- Rådgivning beslutningsgrunnlag for valg av entrepriseform på hovedprosjekt.
- Utarbeidelse av romprogram, i nær dialog med byggherre og bruker.
- Funksjonsbeskrivelse og kravspesifikasjon som underlag for konkurransegrunnlag til hovedprosjekt.
- Gjennomføre en miljøkartlegging for å identifisere eventuelle farlig avfall, og sikre trygg håndtering i påfølgende rive-fase.
- Prosjektet skal vurderes ut fra et klima- og miljøperspektiv. Det er en del av rådgivernes oppdrag å belyse relevante problemstillinger, eksempelvis ombruk og gjenbruk av inventar og byggematerialer.
- Tilstandsvurdering av eksisterende bygningsmasse.
- Utarbeide utomhusplan med muligheter for parkering, og for inn/utkjøring.
- Kartlegge reguleringsstatus og eventuelle behov for dispensasjoner.
- Prinsipp for tekniske fag og løsninger, ikke detaljprosjektering.
- Brannkonsept på konseptnivå. Dette bør inkludere brannklasse og risikoklasse, rømningsveier, branncelleinndeling, brannseksjonering og valg av tekniske installasjoner.
- Undersøke aktuelle støtteordninger.
- Utarbeide et beslutningsgrunnlag med sikte på politisk godkjenning av et spesifisert ambisjonsnivå for klima, energi og miljø.
- Oppdatert kostnadsestimat for hovedprosjektet.
- Faglig bistand knyttet til konkurransegjennomføring av hovedprosjekt.

- Hovedetasjen i Tingvollsentret skal være i drift under byggeperioden, og konsulentene skal bidra til å finne/gjennomføre en god løsning for dette.
- Det skal gis **ett samlet tilbud fra én leverandør** for alle nødvendige rådgiverfag. Tilbyder må tilby alle tjenestene, men har anledning til å knytte til seg rådgivere fra andre firma for å kunne tilby en komplett rådgivergruppe. Tilbyder kan være fra alle fagdisipliner. Tilbyder må beskrive hvem som vil få rollen som prosjekteringsgruppeleder og kontaktpunkt opp mot oppdragsgiver og bruker-representanter.

## Eventuelle opsjoner

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til, men har ingen plikt til, å utløse opsjoner på ytterligere rådgivertjenester innenfor samme faglige ramme som hovedoppdraget. Opsjonene kan utløses helt eller delvis, og hver opsjon kan utløses uavhengig av de øvrige. Opsjonene gjelder bistand i følgende faser og oppgaver:

- Oppfølging i byggefasen / byggherreombud
  - Bistand til oppdragsgiver i forbindelse med gjennomføring av byggefasen, herunder deltakelse i møter, faglig oppfølging av entreprenør og rådgivere, samt bistand ved håndtering av avvik og endringer.
- Uavhengig kontroll (prosjektering og utførelse)
  - Gjennomføring av uavhengig kontroll i henhold til plan- og bygningslovgivningen, dersom dette blir aktuelt.
- Overgang mellom rådgiveroppdrag og valgt entreprenør
  - Bistand i forbindelse med kontrahering av entreprenør, herunder deltakelse i oppstartsmøter og gjennomgang av prosjekteringsforutsetninger og grensesnitt.
- Avslutning av prosjektet
  - Bistand i slutfasen av prosjektet, herunder kontroll og gjennomgang av FDV-dokumentasjon og annen nødvendig sluttdokumentasjon.

Opsjonsarbeid honoreres etter avtalte timespriser i henhold til kontrakt. Oppdragsgiver vil avtale omfang og tidspunkt for eventuelle opsjoner før oppstart av slikt arbeid.

## **Gjennomføringsmodell og framdrift**

Rådgivertjenesten skal i samarbeid med oppdragsgiver utarbeide forslag til kontraktstrategi for den/de anskaffelsene og kontrakter som vil påløpe. Det forutsettes at forslaget kan presenteres i et format som kan politisk godkjennes sammen med romprogram og funksjonsbeskrivelser. Oppdragsgiver har som utgangspunkt at byggeoppdraget skal kunne lyses ut som en totalentreprise. Samspill-entreprise og totalentreprise med forhandling skal også vurderes som alternative entrepriseformer. Det skal legges vekt på brukermedvirkning i prosjektet, og byggherre vil opprette brukergruppe med nødvendig antall representanter.

Oppdraget starter ved tildeling, eventuelt senere hvis annen beskjed gis. Tingvoll kommune har som mål at lokalene i sokkelen skal stå klare til innflytning 01.01.2028. Godkjenning av finansiering i politiske organ vil kunne påvirke fremdriften. Rådgivergruppen skal utarbeide en overordnet fremdriftsplan og oppgaveforståelse for prosjektet og levere denne med sitt tilbud. Det er ønskelig å begrense antall e-poster i sammenheng med dette oppdraget. Kommunikasjon skal derfor, så langt det lar seg gjøre, foregå ved bruk av TEAMS, alternativt ved bruk av prosjekthotell. Intern prosjektleder oppretter teams-kanaler eller prosjekthotell når plattform for kommunikasjon blir avklart.

## **Handlingsrom/fullmakt**

Dette forprosjektet er en del av kommunens plan for å realisere en samlokalisering av de tre blålysetatene. Mandatet til kommunens interne prosjektleder og resten av styringsgruppen er å drive prosjektet fremover i hht. vedtatte rammer. Prosjektgruppen skal forberede en sak til politisk behandling før utførelse kan påstartes.

## 2 MINSTEKRAV TIL TJENESTEN

| Minimumskrav  | Aksepteres:<br>Ja/nei | Eventuelle merknader |
|---|-----------------------|----------------------|
| Prosjektet skal følge norsk standard, andre fagnormaler, gjeldende lover og forskrifter   |                       |                      |
| Leverandøren skal ha ansvarsforsikring for de tjenester som leveres, jf. NS 8401, pkt. 7.2.   |                       |                      |
| Arbeidene skal utføres av tilbudt rådgivende tjeneste, herunder eventuelle underkonsulenter.  |                       |                      |
| Oppdragsgiver krever oppstart av prosjektet senest innen 2 uker etter kontraktinngåelse.  |                       |                      |
| Leverandør vil være ansvarlig for å utforme og/eller sammenstille anbudsdokumenter, samt. bistå med faglige og tekniske vurderinger til |                       |                      |



|   |  |  |
|---|--|--|
| innkomne tilbud. Oppdragsgiver skal selv gjennomføre evalueringen, og står selv for tildeling.  |  |  |
| Oppdragsgiver forbeholder seg rett etter nærmere avtalte eller varslings, å stille krav at utgående post/utlysninger på vegne av oppdragsgiver skal godkjennes.   |  |  |
| Oppdragsgiver krever at leverandør ikke har kommunikasjon med presse/media om prosjekterelatert info uten samtykke fra kommunen.  |  |  |
| Oppdragsgiver krever at leverandør leverer timelister med spesifisert innhold som vedlegg til faktura.  |  |  |
| Tingvoll kommune eier alt av materiale som leverandør produserer på vegne av oppdragsgiver. Dette innebærer også en rett til å gi materiale til andre for konsulenter for videre bearbeiding eller omgjøring. |  |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Alt utarbeidet materiell skal overleveres oppdragsgiver i originalformat. |  |  |
|---|--|--|