



Funksjonsbeskrivelse

Garchinggata Omsorgsboliger

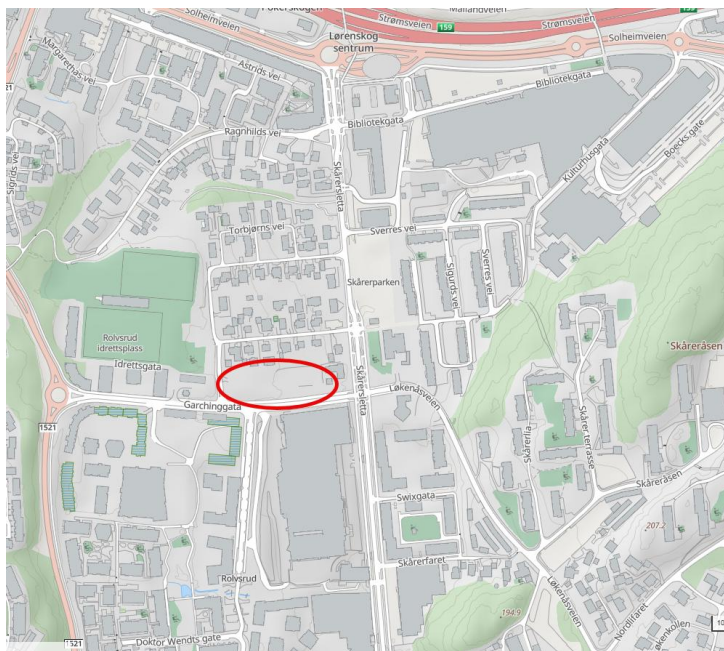
Totalentreprise NS 8407

Alle elementer i dette dokumentet skal være inkludert i tilbyders tilbudte totalpris. Opsjoner er angitt særskilt.

1. Innledning

Lørenskog kommune har behov for rask etablering av nye omsorgsboliger som følge av økende kapasitetsbehov innen helse- og omsorgstjenestene. Omsorgsboligene skal etableres som selvstendige boenheter tilpasset eldre personer med behov for helse- og omsorgstjenester. Løsningen skal legge til rette for et varig og trygt botilbud, en «bolig for livet» hvor beboerne kan motta tjenester i takt med endrede behov.

Prosjektet omfatter prosjektering og etablering av omsorgsboliger med tilhørende uteanlegg, teknisk infrastruktur og nødvendige tilpasninger på kommunal eiendom gnr./bnr. 102/324 i Garchinggata i Lørenskog kommune.



Prosjektet skal omfatte komplett ferdig løsning av bygg med 58 omsorgsbolig leiligheter, dette inkluderer de 8 leilighetene angitt som opsjon i pkt.11.8.

Prosjektet skal prosjekteres slik at det tilfredsstiller krav og kvalitetsføringer i Husbankens gjeldende veiledere for investeringstilskudd, lokalisering og utforming av omsorgsbygg.

Produksjon av moduler eller andre irreversible arbeider skal ikke igangsettes før byggherre har bekreftet at nødvendige avklaringer mot Husbanken er gjennomført. Totalentreprenør er forpliktet til å foreta de justeringer som er nødvendig for Husbankens godkjenning, uten krav om vederlagsjustering eller fristforlengelse.

Valg av service- og vedlikeholdsavtaler skal ikke påvirke eller redusere leverandørens garantiansvar. Garantier skal gjelde i sin helhet uavhengig av om byggherren velger å inngå serviceavtale med leverandøren eller annen aktør.

Ingen krav i denne funksjonsbeskrivelsen skal anses som ufravikelige med den konsekvens at manglende oppfyllelse medfører automatisk avvisning. Avvik eller forbehold skal beskrives klart og inntas i tilbudsbrevet. Eventuelle avvik eller forbehold vil bli vurdert etter anskaffelsesforskriftens bestemmelser om avvik.

2. Omfang

Leveransen skal gjennomføres som totalentreprise etter NS 8407.

Entreprenøren har ansvar for prosjektering, koordinering og levering av komplette løsninger i samsvar med funksjonskrav, kontraktsdokumenter og myndighetskrav.

Entreprenøren skal inneha rollen som ansvarlig søker (SØK) og ivareta nødvendig myndighetsbehandling knyttet til prosjektet.

Det er ikke søkt om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for prosjektet. Entreprenøren skal som ansvarlig søker utarbeide og sende inn nødvendige søknader etter plan- og bygningsloven, samt innhente nødvendige tillatelser for gjennomføring av tiltaket.

Vedlagte skisser viser byggherrens foreløpige løsningsgrunnlag. Entreprenøren skal videreutvikle, optimalisere og detaljere løsningene som del av totalentreprisen. Vedlagte skisser skal derfor anses som veiledende.

Prosjektet skal gjennomføres med fokus på rask realisering, kostnadseffektivitet, gjennomførbarhet og kort byggetid. Prefabrikkerte, industrialiserte eller modulbaserte løsninger kan benyttes.

Det vises til Lørenskog kommunes kommuneplans arealdel (2026) med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for aktuell hensynssone knyttet til framtidig T-banetrasé.

4. Lover og standarder

Prosjektet skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, myndighetskrav, normer, standarder og kommunale krav som er relevante for prosjektet.

Av særlig relevans er:

- plan- og bygningsloven (PBL) med tilhørende forskrifter, herunder byggteknisk forskrift (TEK17)
- arbeidsmiljølovgivning, HMS-regelverk og krav til miljørettet helsevern
- krav til universell utforming, tilgjengelighet, brannsikkerhet og brannteknisk prosjektering
- retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging
- gjeldende kommuneplan, reguleringsbestemmelser og øvrige planmessige krav
- relevante Norsk Standarder (NS), normer, veiledere og tekniske retningslinjer
- relevante kommunale normer og krav, herunder Lørenskog kommunes veinorm, og gjeldende VA-norm for Nedre Romerike, jf. vedlegg til konkurransegrunnlaget.

Entreprenøren er ansvarlig for å identifisere og oppfylle krav som er nødvendige for prosjektering, myndighetsbehandling, utførelse, testing, idriftsettelse og ferdigstilling av prosjektet.

Det vises for øvrig til vedleggslisten i konkurransegrunnlaget del II.

5.Bygg

Generelt

Vedlagte løsningsforslag viser byggherrens foreløpige planorganisering, funksjonsfordeling og arealbruk. Løsningene er veiledende og skal videreutvikles og optimaliseres av entreprenøren innenfor kravene i konkurransegrunnlaget.

Løsningene skal legge til rette for et funksjonelt og robust omsorgsbygg med høy brukskvalitet, trygghet, hjemlig preg, nøktern standard, samt driftseffektive og vedlikeholdsvennlige løsninger med lave livsløpskostnader og gode FDV-egenskaper.

Materialer, bygningsdeler og overflater skal velges med hensyn til funksjon, brukergruppe og forventet belastning.

Det skal legges vekt på:

- robuste, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer
- rengjøringsvennlige og vaskbare overflater
- motstand mot fukt, støt, slag og daglig slitasje
- løsninger tilpasset bruk av rullestoler, personløftere og øvrige hjelpemidler
- redusert vedlikeholdsbehov og lang levetid.

All møblering, inventar og utstyr skal være robust, slitesterkt og egnet for omsorgsformål. Materialer, møblering og innredning skal bidra til et hjemlig preg og samtidig legge til rette for effektiv drift, renhold og vedlikehold.

Innredning og overflater

Gulv, vegger, himlinger, innredning og øvrige overflater skal tilpasses forventet bruk, belastning, hjelpemiddelbruk og driftsbehov. Løsningene skal tåle høy belastning fra personløftere, rullestoler og annet hjelpemiddelutstyr, samt hyppig renhold.

Korridorer, fellesarealer og øvrige utsatte områder skal utstyres med håndløpere, fendring og hjørnebeskyttelse. Det skal også etableres hjørnebeskyttelse i boenhetene.

Det skal etableres glassfelt eller glassvegger mot fellesstuer, møterom, vaktrom og aktivitetsrom for å bidra til gode siktlinjer, oversikt og orienterbarhet.

Bad i leilighetene skal leveres med vegghengt dusjsete og støttehåndtak. Dusjsete og tilhørende innfesting skal dimensjoneres for en belastning på minimum 200 kg.

Bad i leilighetene skal utformes slik at det kan etableres en fremtidig dør mellom bad og vindfang/oppbevaringsrom. Det skal ikke plasseres rør, kanaler, elektriske installasjoner eller andre tekniske føringer i den aktuelle delen av veggen som vanskeliggjør senere etablering av dør.

Alle boenheter skal dimensjoneres og utformes for transport, manøvrering og bruk av sykehusseng.

Boenhetene skal prosjekteres og utføres slik at elektrisk personløfter (takheis) med kapasitet på minimum 200 kg kan ettermonteres på et senere tidspunkt. Nødvendige forsterkninger og konstruktive tiltak skal

innarbeides i byggets bærende konstruksjoner. Det skal dokumenteres hvordan fremtidig montering kan gjennomføres uten vesentlige bygningsmessige arbeider.

Garderobeskap vist på vedlagte skisser skal ha en dybde på 600 mm.

Garderober og kjøkken skal leveres med skapinnredning og oppbevaringsløsninger tilpasset rommets funksjon og forventet bruk.

Møblering, inventar og utstyr

Det skal leveres, monteres og plasseres inventar, møblering og utstyr slik at bygget kan tas i bruk til sitt tiltenkte formål ved overtakelse uten behov for ytterligere anskaffelser, med de unntak som fremgår av dette kapittelet.

Leveransen skal omfatte alt fast og løst inventar, møbler og utstyr i fellesarealer, personalarealer, møterom, aktivitetsarealer, oppholdsrom, kjøkken, garderober, kontorer, vaktrom og øvrige fellesfunksjoner.

Boenheter

Boenhetene skal leveres med komplett kjøkkeninnredning.

Det skal leveres garderobeløsning i vindfang og garderobeskap på soverom.

Det skal ikke leveres møbler, løst inventar eller hvitevarer i boenhetene. Dette omfatter blant annet seng, bord, stoler, sofa, TV, gardiner, kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn, vaskemaskin og tørketrommel.

Fellesarealer

Fellesstuer, aktivitetsrom, oppholdsrom og øvrige fellesarealer skal leveres fullt møblert og utstyrt for planlagt bruk.

Leveransen skal omfatte nødvendig møblering, gardiner, belysning, oppbevaringsløsninger, spisegrupper, sittegrupper og øvrig inventar tilpasset funksjonen i de enkelte rom.

Kjøkken og tekjøkken i fellesarealer skal leveres komplett med nødvendige hvitevarer og utstyr, herunder komfyr, kjøleskap/ fryser, oppvaskmaskin og øvrig utstyr nødvendig for normal drift.

Personalarealer

Personalarealer, kontorer, møterom, garderober, pauserom, vaktrom og øvrige arbeidsarealer skal leveres fullt møblert og utstyrt for normal drift.

Leveransen skal omfatte arbeidsplasser, kontormøbler, oppbevaringsløsninger, garderober, møtebord, stoler og øvrig inventar som er nødvendig for arealenes funksjon.

Minikjøkken og tekjøkken i personalarealer skal leveres komplett med nødvendige hvitevarer.

Audiovisuelt utstyr

Det skal leveres skjermer til vaktrom, aktivitetsrom, fellesstuer og møterom.

Møtebord i vaktrom skal leveres med integrerte uttak for strøm og USB-lading.

6. Tekniske anlegg

Generelt

Tekniske anlegg skal prosjekteres og utføres som robuste, driftssikre, energieffektive og vedlikeholdsvennlige løsninger tilpasset byggets funksjon, brukergruppe og driftsbehov.

Løsningene skal dimensjoneres med nødvendig kapasitet, fleksibilitet, tilgjengelighet og framtidig tilpasningsmulighet.

VVS

Det skal prosjekteres en ventilasjonsløsning for bygget. Ventilasjonsløsningen kan utføres som et sentralt ventilasjonsanlegg eller med lokale ventilasjonsløsninger i leilighetene. Felles områder skal være sentralisert. Løsning skal godkjennes av byggherre.

Det skal leveres komplette løsninger for sanitær, varme, ventilasjon og inneklima

Elektro

Det skal etableres eget sikringsskap for hver boenhet.

Hver boenhet skal ha egen strømmåler. Strømmåler skal plasseres i felles fordeling på den enkelte etasje.

På alle kjøkken, på vegg, under evt. overskap, skal det leveres 2 stk. stikkontakter med timerfunksjon. Timerfunksjonen skal ha en enkel vrideløsning tilpasset brukergruppen.

Det skal leveres komfyrvakt.

Arbeidsplasser for ansatte skal utstyres med minimum 6 strømuttak og 1 datapunkt per arbeidsplass.

Det skal etableres tilstrekkelig antall stikkontakter i korridorer og fellesarealer for drift, renhold og bruk. Renholdsstikk skal monteres ca. 1200 mm over ferdig gulv. Strømuttak for skjermer skal inngå i leveransen.

Det skal leveres belysning under kjøkkenoverskap.

Belysning skal utformes i henhold til anbefalingene i Norsk Lyskultur publikasjon 1C – Lys og belysning innendørs og publikasjon 7 – Utebelysning (eller senere utgave).

Lager/scooterparkering i 1.etasje skal ha full dekning av stikkontakter til lading.

Det skal leveres utvendige stikkontakter ved alle skall-dører.

Det skal etableres 5 stk doble utvendige stikkontakter som er tiltenkt beboere i tilknytning til uteområdene. Plassering avklares med byggherre i detaljprosjektering.

Styring av belysning i boenhetene skal utføres lokalt. Belysning i korridorer, fellesarealer og øvrige driftsarealer kan ha sentral styring. Løsningene skal være enkle, brukervennlige og tilpasset byggets funksjon og driftsbehov. Tilstedeværelsesdeteksjon skal benyttes i korridorer, fellesarealer, personalarealer og øvrige rom der dette er hensiktsmessig

Det skal etableres minimum 4 ladeplasser for elbil. Ladeløsningen skal integreres mot Lørenskog kommunes gjeldende betalings- og administrasjonssystem for elbillading.

Ladeanlegget skal leveres med nødvendig kapasitet og infrastruktur for fremtidig utvidelse. Ladestolper skal beskyttes mot påkjørsel med egnede fysiske sikringstiltak.

IKT og automatisering

Løsninger og utstyr skal være tilpasset brukergruppen og forventet bruk. Utstyr som skal betjenes av brukerne skal være brukervennlig og godkjennes av byggherre.

Det skal tilrettelegges for velferdsteknologi med minimum 3 doble stikkontakter og 3 enkle datapunkter. Plassering i leilighetene avklares med byggherre.

Det skal etableres IKT-anlegg og datapunkter tilpasset byggets funksjon og de tekniske systemer. Bygget skal tilrettelegges for trådløse nettverksløsninger. Rutere leveres av kommunen. Nødvendige datapunkter og koordinering skal inngå i entreprisen. Montering av rutere levert av kommunen skal medtas.

Det skal etableres signal for TV og internett til boenhetene og fellesområder.

Det skal etableres brukervennlig porttelefon med kamera.

Bygget skal ha trygghetsalarm, tilkallingssystem, kommunikasjons- og varslingssystemer for ansatte samt forberede for digitalt tilsyn og velferdsteknologiske løsninger.

Bygget skal ha adgangskontroll og elektronisk låssystem tilpasset byggets funksjon, sikkerhetsbehov og driftsorganisasjon. Løsningen skal minimum omfatte hovedinnganger, øvrige ytre adgangsdører, personalarealer, tekniske rom og beboerleiligheter. Dører som skal være tilgjengelige for beboere, ansatte og besøkende skal utstyres med nødvendige automatiske åpningsløsninger og betjeningsutstyr i henhold til krav til universell utforming.

Dører i fellesarealer skal utstyres med magnetiske dørholdere koblet til brannalarmanlegget. Dørene skal automatisk lukkes ved utløst brannalarm.

Fasader og vindusflater som er utsatt for solbelastning skal utstyres med utvendig elektrisk ZIP-screen-solavskjerming. Alle boenheter skal ha solavskjerming på aktuelle vinduer.

Solavskjermingen skal leveres med både lokal og sentral styring. Løsningen skal kunne styres av beboer lokalt, samtidig som byggets driftsorganisasjon skal ha mulighet for sentral styring og administrasjon.

Solavskjermingen skal være robust, driftssikker og tilpasset byggets arkitektur. Det skal benyttes vind- og værstyring der dette er nødvendig for å ivareta anleggets funksjon og levetid

Tekniske systemer

Formålet med dette kapittelet er å beskrive krav til tekniske systemer for å sikre at tekniske løsninger fungerer sammen med kommunens eksisterende systemer.

Lørenskog kommune benytter ARX som adgangskontrollsystem. Adgangskontrollanlegget skal integreres mot kommunens eksisterende ARX-løsning. Løsningen skal prosjekteres og leveres med nødvendig funksjonalitet for integrasjon mot kommunens overordnede system.

Lørenskog kommune benytter AddSecure for alarmoverføring av tekniske signaler. Nødvendige alarmer og tekniske varsler skal kunne overføres og integreres mot kommunens gjeldende løsning for alarmmottak.

Brannvarslingsanlegg skal kunne inngå i kommunens eksisterende løsning for sentral overvåking, alarmhåndtering og drift av brannsystemer. Løsningen skal støtte sentral alarmhåndtering, grafisk presentasjon, hendelseslogg, brukeradministrasjon og oppfølging av alarmer og feil. Valgt løsning skal kunne integreres i kommunens eksisterende toppsystem uten behov for separat driftsplattform.

Manuelle meldere skal leveres med beskyttelsesdeksel med integrert alarm.

SD-løsningen skal tilpasses byggets funksjon og driftsbehov, baseres på åpne standarder og anerkjente kommunikasjonsprotokoller, og utformes slik at kommunen ikke låses til én bestemt leverandør, plattform eller serviceaktør. Løsningen skal legge til rette for effektiv drift, vedlikehold, framtidige endringer og nødvendige integrasjoner mot tekniske anlegg og kommunens driftsløsninger.

Heis

Minst én heis skal være dimensjonert for transport av sykehusseng med følgepersonell. Heisene skal ha tilstrekkelig størrelse, bæreevne og dørbredde for byggets tiltenkte bruk. Begge heiser skal kunne benyttes til transport av båre.

7. Utomhus

Vedlagte skisse av uteområde viser byggherrens foreløpige løsningsgrunnlag og er kun veiledende. Entreprenøren skal videreutvikle og optimalisere løsningene som del av totalentreprisen.

Utomhusarealer skal utformes med god tilgjengelighet, trygg ferdsel og gode løsninger for uteopphold. Utomhusanlegget skal kunne brukes hele året og tilrettelegges for ulike aktiviteter og oppholdssoner for beboere, ansatte og besøkende. Det skal etableres funksjonelle løsninger for adkomst, varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy. Inngangsområdet skal dimensjoneres for samtidig av og påstigning av flere kjøretøy uten at dette medfører uheldige konflikter med øvrig trafikk eller gående.

Det skal leveres vannuttak og vanningsløsninger for drift og skjøtsel av uteområdene.

Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering på egen tomt.

Det skal etableres Molok-løsning for avfallshåndtering som vist på vedlagte skisser. Endelig løsning skal prosjekteres og avklares i samarbeid med byggherre for å sikre tilstrekkelig kapasitet, drift og riktig dimensjonering.

Det skal medtas etablering og skjøtsel av alle uteanlegg og beplantningsarbeider i en periode på 3 år etter ferdigstillelse. Skjøtselen skal utføres i henhold til krav i NS 3420-ZK og omfatte vanning, gjødsling, lusing, etterfylling, oppbinding, beskjæring og utskifting av planter som ikke etablerer seg tilfredsstillende. Ved utløpet av skjøtelsperioden skal vegetasjonen fremstå som veletablert og i god vekst.

8. Klima- og miljøkrav

8.1 Materialbruk

Materialer og produkter skal ha maksimalt klimagassutslipp som angitt i tabellen under. Utslippsverdiene gjelder A1–A3, med mindre annet er angitt. Biogent karbonopptak skal ikke medregnes.

For materialer der transportutslipp (A4) inngår i utslippsverdiene, skal beregningene være prosjektspesifikke. Transportutslipp skal beregnes basert på faktisk transportmiddel og transportavstand, eller ved bruk av anerkjent transportkalkulator. Beregningen skal baseres på transport fra fabrikkport til byggeplass.

Materialgruppe	Materiale	Maks utslipp
Plaststøpt betong	Alle trykkfastheter	Lavkarbon A
Huldekker	Inkl. armering	125 kg CO ₂ -ekv/tonn, A1–A4
Søyler/bjelker	Inkl. armering	170 kg CO ₂ -ekv/tonn, A1–A4
Vegger	Uisolerte vegger inkl. armering	140 kg CO ₂ -ekv/tonn, A1–A4
Massivtre	Krysslimt massivtre	100 kg CO ₂ -ekv/m ³ , A1–A4
Konstruksjonsstål	Valsede profiler, I/H/U/L/T	1,1 kg CO ₂ -ekv/kg
Konstruksjonsstål	Hulprofiler og HSQ	2,6 kg CO ₂ -ekv/kg
Armeringsstål	Slakkarmering	0,4 kg CO ₂ -ekv/kg
Armeringsstål	Spennarmering	1,87 kg CO ₂ -ekv/kg
Bygningsplater	Innvendige bygningsplater	2,5 kg CO ₂ -ekv/m ²
Isolasjon	Mineralull i stenderverk/bjelkelag	0,75 kg CO ₂ -ekv/m ² med R=1
Isolasjon	EPS	1,8 kg CO ₂ -ekv/m ² med R=1
Isolasjon	XPS	4,0 kg CO ₂ -ekv/m ²
Vinduer	Åpningsbare vinduer	180 kg CO ₂ -ekv per vindu 1,23 x 1,48 m
Vinduer	Fastkarmvinduer	150 kg CO ₂ -ekv per vindu 1,23 x 1,48 m

Terskelverdiene er basert på anerkjente bransjestandarder og gjeldende praksis for klimadokumentasjon i byggeprosjekter.

Dokumentasjon skal baseres på gyldige tredjepartsverifiserte miljøvaredeklarasjoner (EPD) utarbeidet i henhold til ISO 14025 og EN 15804, eller tilsvarende dokumentasjon der EPD ikke foreligger. Prosjektspesifikke EPDer skal henviser til godkjent og publisert EPD.

8.2 Trevirke

Totalentreprenøren skal sørge for at tømmer og treprodukter som benyttes i kontraktsarbeidene ikke er tilknyttet ulovlig hogst eller treprodukter. Det tillates kun bruk av trevirke fra dokumentert bærekraftig skogsdrift, sertifisert etter PEFC- eller FSC-standardene. Dette gjelder både for sluttproduktet og midlertidig under gjennomføring av kontraktsarbeidet. Totalentreprenøren skal dokumentere at det ikke er benyttet tropisk trevirke, regnskog og/eller fredet skog på byggeplass og det som er bygget ved overlevering/ferdigstillelse.

8.3 Klimagassutslipp

Entreprenøren skal utarbeide klimagassbudsjett i prosjekteringsfasen og klimagassregnskap ved ferdigstillelse.

Klimagassbudsjett og klimagassregnskap skal utarbeides i henhold til NS 3720:2018 og TEK17 § 17. Beregningene skal minimum omfatte relevante bygningsdeler og livsløpsfaser som kreves etter gjeldende regelverk.

Klimagassbudsjettet skal brukes aktivt som beslutningsgrunnlag ved valg av hovedmaterialer, konstruksjonsprinsipper og produkter.

8.4 Avfall

Avfall fra byggeplass skal sorteres med en sorteringsgrad på minimum 80 %. Sorteringsgrad skal dokumenteres gjennom avfallsregnskap. Entreprenøren skal planlegge og gjennomføre tiltak for å redusere avfall og materialsvinn, herunder bestilling i riktige mengder, returordninger, ombruk der dette er praktisk mulig og god logistikk på byggeplass.

8.5 Miljøskadelige stoffer og kjemikalier

Totalentreprenøren skal iverksette tiltak for å unngå at det benyttes kjemikalier og produkter under anleggsperioden som står på myndighetenes prioritetsliste for kjemikalier. Samme forhold gjelder for kjemikalier og produkter med mer enn 0,1 vektprosent innhold av stoffer på myndighetenes OBS-liste. For begge lister, se <http://www.miljostatus.no> (under kjemikalier/kjemikalielister).

Totalentreprenøren skal føre oversikt over forekomst av ovennevnte kjemikalier og produkter og skal kvartalsvis rapportere til byggherren om eventuell bruk av nevnte kjemikalier. Dersom kjemikalier og produkter som nevnt over planlegges benyttes, skal det redegjøres for type kjemikalie og årsaken til at bruken er nødvendig, herunder muligheten for bruk av substitutt. Første rapport skal sendes 14 dager etter kontraktsinngåelse.

8.6 Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon skal leveres:

- EPD for materialer som angitt i punkt 8.1
 - Klimagassbudsjett i prosjekteringsfasen.
 - Oppdatert klimagassregnskap ved ferdigstilling.
 - Avfallsregnskap for byggeplass.
 - Evt bruk av miljøskadelige stoffer og kjemikalier
- Dokumentasjon på valgte produkter skal forelegges byggherre senest to uker før produktene bestilles eller tas i bruk. Dokumentasjonen skal vise at relevante krav er oppfylt. Dersom kravene ikke kan oppfylles, skal totalentreprenøren varsle byggherre skriftlig og foreslå alternative løsninger.

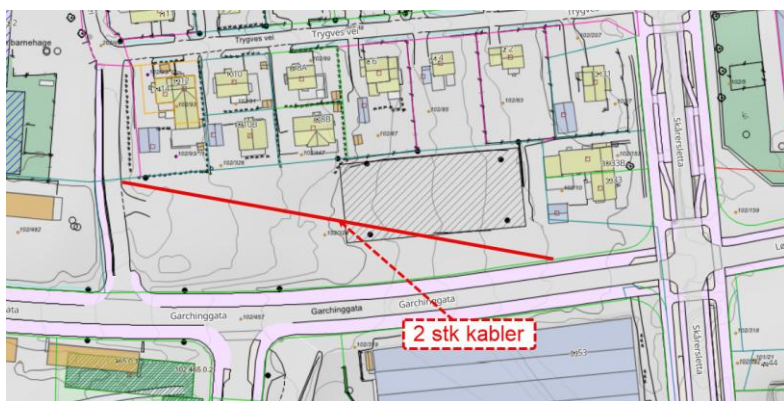
8.7 Oppfølging

Entreprenøren skal ha en miljøansvarlig som følger opp klima- og miljøkravene i kontrakten.

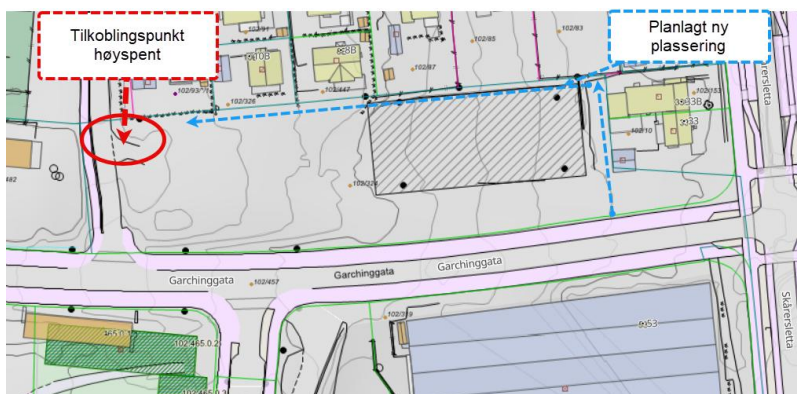
9. Særlige forhold og forutsetninger

9.1 Høyspentkabler

Byggherre ønsker å informere om forhold knyttet til eksisterende høyspentkabler på tomten og planlagt tilkoblingspunkt for strømforsyning. Det ligger i dag to høyspentkabler som krysser tomten, se illustrasjon nedenfor



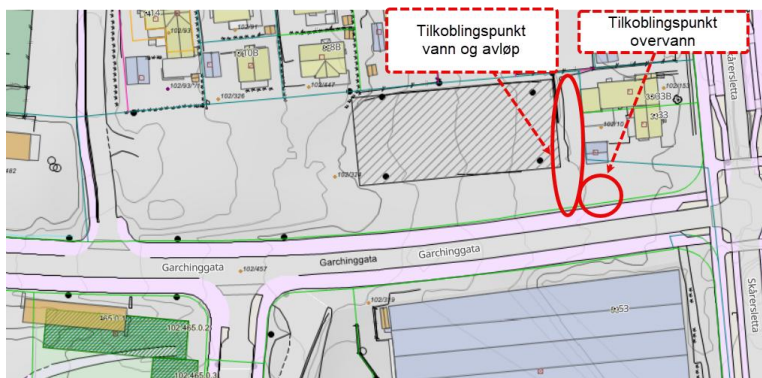
Det er avklart med Elvia at kablene må legges om. Byggherre vil besørge omlegging av kablene. Planlagt trasé for nye kabler og tilkoblingspunkt for trafo er vist på illustrasjon nedenfor.



Entreprenøren skal medta nødvendig koordinering og forholdet skal hensyntas i prosjektering, planlegging, fremdrift og gjennomføring av prosjektet.

9.2 Vann, avløp og overvann

Se utklipp under for avklarte tilkoblingspunkter for vann, avløp og overvann.



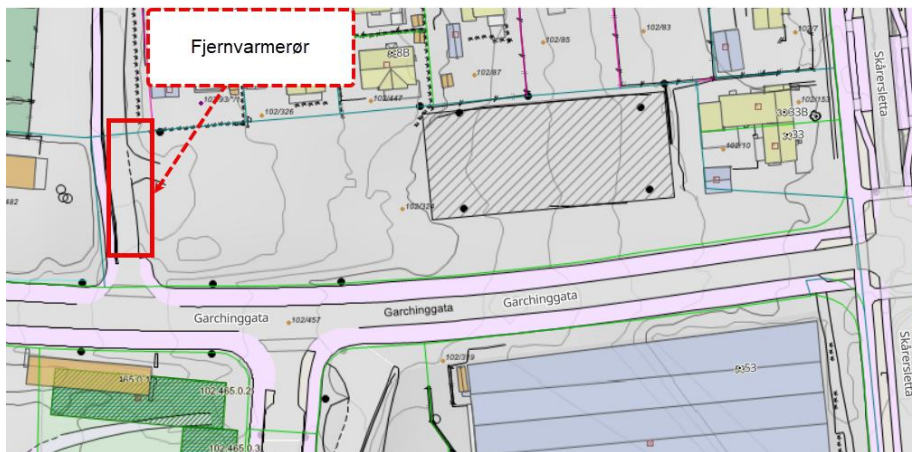
Entreprenøren skal medregne komplett løsning for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering med tilknytning til de angitte tilkoblingspunktene.

Endelig dimensjonering, detaljprosjektering, nødvendige beregninger og valg av tekniske løsninger inngår i entreprenørens prosjektering. Entreprenøren skal forestå nødvendig koordinering mot relevante myndigheter og infrastruktureiere.

Det er avklart at avløpsløsningen kan etableres med pumpekum. Entreprenøren skal prosjektere og levere komplett løsning inkludert nødvendige tekniske installasjoner, styring og overvåkning.

9.3 Fjernvarme

Bygget ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilkobles fjernvarmenettet. Figuren under viser hvor fjernvarmerørene er.



Arbeider knyttet til etablering av fjernvarmefremføring fram til avtalt bygget utføres av Akershus Fjernvarme.

Entreprenøren skal som del av sin leveranse medta:

- nødvendig koordinering mot Akershus Fjernvarme og øvrige aktører
- nødvendig grøftegraving, tilretteleggings- og hjelpearbeider
- prosjektering og etablering av byggets interne varmeanlegg og tilkobling mot fjernvarmesystemet
- koordinering av fremdrift og grensesnitt mot øvrige prosjektarbeider.

Forholdet skal hensyntas i prosjektering, planlegging, fremdrift og gjennomføring.

9.4 Fiber og IKT-tilkobling

Det skal etableres fiber til bygget. Fiberleveranse utføres av GlobalConnect og planlegges etablert i samme grøft som fjernvarmeframføringen. Entreprenøren skal medta nødvendig koordinering med byggherre, kommunens IKT-avdeling, fiberleverandør og øvrige aktører, herunder koordinering av fremdrift og grensesnitt mot fjernvarmen. Nødvendige trekkerør, innføringer og hjelpearbeider skal inngå i leveransen. Forholdet skal hensyntas i prosjektering, planlegging, fremdrift og gjennomføring.

9.5 Informasjon om eksisterende rigg på tomten

Veidekket har i dag riggplass på deler av anleggsplassen og har iht eksisterende avtale rett til å disponere dette området frem til 31.12.27. Kommunen er i dialog med Veidekke for å finne en annen løsning, slik at hele tomten kan frigjøres før de fysiske arbeidene starter opp.

Oppdragsgiver vil komme med nærmere informasjon om dette så snart forholdet er avklart, senest før invitasjon til deltakelse i konkurransen.

11.6 Skiltmal

Bygget skal skiltes både innvendig og utvendig. Nødvendig skilting og koordinering skal inngå i entreprisen. Entreprenøren skal innarbeide og koordinere løsningene som del av prosjektering og leveranse.

11.7 Opsjon balkonger

Balkonger inngår som opsjon i prosjektet. Balkonger skal inngå i tilbudstegningene og tilbudt løsning.

Opsjonen omfatter komplett prosjektert og ferdig etablert løsning med nødvendige konstruksjoner, rekkverk, balkongdør og tilhørende arbeider. Opsjonen skal prises separat i tilbudet, men inngår i sum som går til evaluering. Alle kostnader med opsjonen, herunder nødvendige tilpasninger og endringer i øvrige løsninger, skal være inkludert i opsjonsprisen.

Byggherre vil ta stilling til om opsjonen skal bestilles helt eller delvis, senest ved kontraktsinngåelse. Dersom opsjonen utløses, skal arbeidene kunne gjennomføres uten endringer i avtalt sluttfrist eller avtalt pris for øvrige kontraktsarbeider.

11.8 Opsjon leiligheter i øverste etasje.

Leilighetene i øverste etasje inngår som opsjon i prosjektet.

Opsjonen omfatter komplett prosjektering og utførelse av leilighetene med tilhørende tekniske anlegg, overflater, innredning, inventar og utstyr i samsvar med øvrige krav i konkurransegrunnlaget. Opsjonen skal prises separat i tilbudet, men inngår i sum som går til evaluering.

Byggherre vil ta stilling til om opsjonen skal bestilles senest ved kontraktsinngåelse

Dersom opsjonen utløses, skal arbeidene kunne gjennomføres uten endringer i avtalt sluttfrist eller vesentlige endringer i øvrige løsninger. Alle kostnader med opsjonen, herunder nødvendige endringer i øvrige løsninger skal være inkludert i opsjonsprisen.

11.9 Ole Reistads vei.

Arbeidene i Ole Reistads vei, som vist på illustrasjonen under, skal inngå i entreprisen. Entreprenøren skal levere komplett ferdig opparbeidet løsning, inkludert nødvendige grunnarbeider, bærelag, kantstein, asfalt, overvannshåndtering, terrengtilpasninger, skilting, oppmerking og øvrige arbeider som er nødvendige for en komplett og funksjonell løsning.

Alle arbeider som er nødvendige for å etablere veianlegget i samsvar med prosjektets krav og offentlige myndigheters krav skal anses inkludert i tilbudet.

