

KRAVSPESIFIKASJON

Ny isolert firebilsgarasje for hjemmetjenesten

Oppdragsgiver	Vardø kommune
Prosjekt	Tilbygg til eksisterende trebilsgarasje – samlet kapasitet 7 biler
Dokumentstatus	Ferdig
Dato	04.08.2026
Tegningsgrunnlag	Reviderte plan-, fasade- og snittegninger datert 14.07.2026

1. Formål og leveranse

Vardø kommune skal etablere en ny, isolert garasje med plass til fire personbiler for hjemmetjenesten. Garasjen skal oppføres som tilbygg til eksisterende isolert garasje med tre bilplasser, slik at samlet kapasitet blir sju biler.

Byggestedet er Birger Dahls gata 9, 9952 Vardø. Det er søkt om igangsettingstillatelse. Byggherre er Vardø kommunes hjemmetjeneste. Garasjen skal være komplett ferdigstilt og overtatt senest 31.12.2026.

K-01 Leverandøren skal prosjektere, levere, transportere, montere og ferdigstille alle bygningsmessige arbeider som er nødvendige for en komplett, tett, isolert og bruksklar garasje over ferdig støpt gulv/fundament. *Dokumentasjon: Beskrivelse av tilbudt løsning og tydelig leveranseomfang.*

K-02 Leveransen skal omfatte alle materialer, festemidler, beslag, tettinger, løfte-/stillasarbeider, værbeskyttelse, avfallshåndtering og øvrige hjelpearbeider som er nødvendige for kontraktsmessig ferdigstillelse.

K-03 Det kreves ikke intern gjennomgang mellom eksisterende og ny garasje. Skillet og tilslutningen mellom byggene skal likevel utføres komplett, tett og bygningsfysisk forsvarlig.

2. Konkurransesgrunnlag og rangering

Følgende dokumenter inngår i grunnlaget for tilbudet:

Denne kravspesifikasjonen.

«Revidert_plan_1-100.pdf», plan, målestokk 1:100, datert 14.07.2026.

«Revidert fasade_1-100.pdf», fasade nord/sør, målestokk 1:100, datert 14.07.2026.

«Revidert_snitt_fasade.pdf», kortsnitt og fasade øst/vest, målestokk 1:100, datert 14.07.2026.

«Garasje - Sykehjem - Revidert.dwg» som digitalt tegningsunderlag.

Foto av eksisterende trebilsgarasje, IMG_9808.jpeg.

K-04 Tilbyderen skal kontrollere grunnlaget og varsle om uklarheter, motstrid eller manglende opplysninger før tilbudsfrist. Mål skal ikke tas ved skalering av PDF.

K-05 Ved motstrid gjelder skriftlige avklaringer og denne kravspesifikasjonen foran tegningene. Tallfestede mål gjelder foran mål tatt ved skalering.

3. Hovedmål og utforming

Tegningene viser både eksisterende og ny garasje. Følgende mål for den nye firebilseksjonen er veiledende og skal verifiseres av leverandøren mot eksisterende bygg og ferdig støpt gulv:

Element	Tegningsmål	Merknad
Ny seksjon	ca. 14,5 × 6,0 m	Fire bilplasser; endelig yttermål kontrolleres.
Samlet bygg	ca. 25 387 mm	Eksisterende og ny garasje samlet.
Portåpninger	4 × ca. 2 500 mm bredde	Fri høyde som eksisterende; fastsettes ved kontrollmåling.
Gangdør	1 × ca. 1 000 mm bredde	I ny seksjon, plassering som vist på plan.
Gesims / møne	ca. 2 316 / 4 100 mm	Koter fra tegning; kontrolleres på stedet.

K-06 Garasjen skal gi funksjonell inn-/utkjøring og parkering for fire ordinære tjenestebiler uten søyler eller andre hindringer i kjørearealet, med fire separate porter mot sørfasaden.

K-07 Nybyggets form, høyder, takvinkel, takutstikk, kledning, beslag, farger og detaljering skal harmonere med eksisterende garasje og følge godkjent tegningsgrunnlag. *Dokumentasjon: Farge-/materialprøver og produktblad før bestilling.*

K-08 Leverandøren skal foreta befaringskontrollmåle eksisterende bygg og støpt gulv/fundament, samt kontrollere tilslutningspunkter, toleranser og tilgjengelighet før produksjon. Fri porthøyde i ny garasje skal være den samme som i eksisterende garasje og skal fastsettes ved kontrollmåling.

Dokumentasjon: Signert kontrollmålingsprotokoll.

4. Prosjektering og myndighetskrav

Det er søkt om igangsettingstillatelse. Vardø kommunes hjemmetjeneste er byggherre. Leverandørens ansvar for egen prosjektering, dokumentasjon og ansvarlige foretak fremgår av kravene nedenfor.

K-09 Leverandøren skal utføre nødvendig detaljprosjektering for egen leveranse og dokumentere at løsningen oppfyller gjeldende lover, forskrifter, tillatelser, Eurokoder med norske nasjonale tillegg og relevante norske standarder.

K-10 Bærende konstruksjoner, forankringer, tak og fasader skal dimensjoneres for stedsspesifikke snø-, vind- og øvrige laster i Vardø. Leverandøren har ansvar for midlertidig og permanent stabilitet.

Dokumentasjon: Signert dimensjoneringsgrunnlag og statiske beregninger fra kvalifisert prosjekterende.

K-11 Leverandøren skal avklare og dokumentere nødvendige brannkrav for tilbygget, inkludert eventuell brannmotstand i skillet mot eksisterende garasje, overflatekrav, rømningsforhold og gjennomføringer.

Dokumentasjon: Brannteknisk premissnotat eller tilsvarende dokumentasjon.

K-12 Leverandøren skal utarbeide nødvendige produksjons-, montasje- og detaljtegninger. Tegningene skal forelegges kommunen for kontroll av grensesnitt og visuell utforming før produksjon. Kommunens kontroll fritar ikke leverandøren for ansvar.

5. Gulv, fundament og forankring

Kommunen besørger støpt gulv/fundament før garasjeleveransen monteres. Mottatt snitt viser 125 mm betong på 100 mm XPS, 2 × armeringsnett 5 × 5 mm og fall ca. 40 mm fra bakvegg mot portfront. Dette er tegningsinformasjon og skal kvalitetssikres mot leverandørens last- og forankringsbehov.

Betongplate/fundament skal etter kommunens plan være ferdig i løpet av august 2026. Sluk og tilhørende gulvtilpasninger utføres i forbindelse med betongarbeidene.

K-14 Leverandøren skal kontrollere og skriftlig godkjenne at ferdig gulv/fundament er egnet for montasje før arbeidene starter. Avvik skal registreres uten ugrunnet opphold.

K-15 Alle forbindelser mot betong skal utføres med dokumenterte og korrosjonsbestandige forankringer. Overgangen mellom vegg/svill og betong skal være kapillærbrytende, lufttett og beskyttet mot vanninntrenging.

6. Bæresystem, yttervegger og innvendige flater

K-16 Bæresystemet skal leveres komplett med søyler/stendere, dragere, avstivning, forbindelser og beslag. Materialer kan velges av leverandøren, forutsatt dokumentert styrke, bestandighet og at tegnet geometri opprettholdes.

K-17 Yttervegger skal være isolerte og utføres med sammenhengende vind- og lufttetting, dampspærre/dampbrems tilpasset oppbygningen, utlektet og ventilert kledning samt komplette hjørne-, sokkel-, vindus-, dør- og portdetaljer. Vinduer skal leveres og plasseres som vist på tegningene.

K-18 Kledning og omramminger skal visuelt tilpasses eksisterende bygg. Overflatebehandling skal være fabrikkpåført eller påført som komplett system med dokumentert egnethet for værhardt kystklima.

K-19 Innvendige vegg- og himlingsflater skal være robuste, lyse, vaskbare og egnet for normal garasjebruk. Synlig isolasjon, plastfolie eller ubeskyttede brennbare isolasjonsoverflater aksepteres ikke.

K-20 Konstruksjoner, beslag, festemidler og overflatebehandling skal velges for høy fukt-, salt- og korrosjonsbelastning. Ulike metaller skal kombineres uten risiko for galvanisk korrosjon.

Dokumentasjon: Material- og korrosjonsbeskrivelse.

7. Tak og overvann

K-21 Taket skal leveres fullstendig ferdig, isolert, tett og dimensjonert for stedsspesifikke laster. Leveransen omfatter bærende takverk, undertak/vindsperre, isolasjon, luft-/dampspærre, lekter, taktekking og alle nødvendige beslag.

K-22 Takform, mønehøyde, takvinkel, tekking og takutstikk skal tilpasses eksisterende garasje og tegningsgrunnlaget. Skjøten mellom nytt og eksisterende tak skal utføres som en varig tett og vedlikeholdbar løsning.

K-23 Leveransen skal omfatte komplett takavvanning med renner, nedløp, endestykker, utkast og beslag. Nedløp skal avsluttes med utkast og skal ikke tilkobles eksisterende overvannssystem. Plassering skal koordineres med kommunen slik at vann og is ikke ledes mot porter, gangareal eller konstruksjoner.

K-24 Behov for snøfangere og øvrig sikring mot ras av snø/is skal risikovurderes og ivaretas der personer, biler eller tekniske installasjoner kan bli utsatt.

8. Porter og gangdør

K-25 Det skal leveres fire separate, isolerte leddporter med fri bredde som vist på tegning (ca. 2 500 mm). Fri porthøyde skal være den samme som for portene i eksisterende garasje og dokumenteres etter kontrollmåling.

K-26 Portene skal ha elektrisk drift, motor tilpasset portvekt og brukshyppighet, innvendig trykknapp, egen fjernkontroll/håndsender til hver port, minimum to håndsendere per port, fotocelle/sikkerhetslist, hinderdeteksjon, innvendig nødfrikobling og mulighet for manuell betjening ved strømbrydd.

Dokumentasjon: Produktblad, U-verdi, sikkerhetsfunksjoner og garanti.

K-27 Portblad, skinner, tetningslister og innfestinger skal være egnet for isolert garasje i vindutsatt kystklima. Portenes vindlastklasse skal dokumenteres ut fra prosjekteringsgrunnlaget.

K-28 Gangdør i ny seksjon skal være isolert, utadslående der myndighetskrav eller rømningsløsning krever det, og leveres komplett med karm, terskel, beslag, låskasse, sylindforberedelse, håndtak, dørlukker og nødvendige tetninger. Døren skal forberedes for kommunens ARX-adgangssystem. Vardø kommune besørger og bekoster selve ARX-systemet og tilhørende elektroarbeid.

K-29 Port- og dørfarger, kledning, taktekking, profiler, omramminger, beslag, renner og nedløp skal ha samme uttrykk og farge som eksisterende garasje.

9. Isolasjon, tetthet og inneklima

K-30 Bygningskroppen, porter og dør skal være isolert for helårs bruk som oppvarmet garasje. Garasjen skal dimensjoneres for kontinuerlig innetemperatur på minimum 12 °C ved dimensjonerende vinterforhold i Vardø, men skal ikke prosjekteres for fast temperatur på 15 °C eller høyere. Isolasjon, kuldebroer, lufttetthet, porter og øvrige bygningsdeler skal dokumenteres gjennom energiberegning. Tilbyder skal oppgi tilbudte U-verdier for tak, vegger, porter, vinduer og dør. *Dokumentasjon: Energiberegning med U-verdier, forutsetninger og dokumentert temperaturgrunnlag.*

K-31 Kuldebroer og luftlekkasjer skal begrenses. Alle skjøter, overganger, hjørner, åpninger og gjennomføringer skal utføres kontinuerlig tette og fuktsikre.

K-32 Konstruksjonene skal prosjekteres slik at det ikke oppstår skadelig kondens, fuktopphopning eller isdannelse ved forutsatt drift og lokalklima.

10. Grensesnitt mot kommunens arbeider

Kommunen besørger VVS- og elektroarbeider. Leverandøren skal likevel koordinere bygningsmessige forutsetninger og levere nødvendige underlag i tide.

Område	Kommunen	Garasjeverandøren
Gulv/fundament	Prosjektering og utførelse av betongarbeider etter mottatt last-/forankringsunderlag.	Laster, forankringsplan, kontrollmål og godkjenning før montasje.
Elektro/adgang	Kabling, vern, strømtilførsel, fast tilkobling og ARX-adgangssystem.	Portmotorer, styringer og sikkerhetsutstyr; dør forberedt for ARX samt føringsveier/festepunkter og koblingsdata.
Varme/ventilasjon	Varmepumpe(r) og tilhørende elektroarbeid. Det skal ikke installeres mekanisk ventilasjonsaggregat.	Koordinere plassering og utføre avtalte utsparinger, gjennomføringer, tettinger og konstruktive forsterkninger.
Sluk	Sluk og avløpstilknytning utføres i forbindelse med kommunens betongarbeider.	Levere nødvendige grensesnittopplysninger og koordinere egen leveranse mot ferdig gulv.
Byggtilslutning	Opplysninger om eksisterende anlegg og adgang til byggested.	Komplett fysisk tilslutning, tetting, beslag og nødvendig lokal demontering/remontering.

K-33 Leverandøren skal levere en samordnet grensesnittplan med plassering, dimensjon og tidsfrist for alle utsparinger, føringsveier, festepunkter, tekniske data og tilkoblingspunkter som kommunen må ivareta.

K-34 Elektrisk fast tilkobling av portmotorer utføres av kommunen. Leverandøren skal levere, montere, innregulere og funksjonsteste alt mekanisk utstyr, motorer, styringer og sikkerhetsutstyr, samt bistå ved idriftsettelse.

K-35 Alle gjennomføringer i leverandørens konstruksjoner skal utføres eller godkjennes av leverandøren og tettes med samme dokumenterte brann-, luft-, vann- og dampspærreegenskaper som konstruksjonen for øvrig.

11. Gjennomføring på byggeplass

K-36 Arbeidene skal planlegges slik at drift av sykehjem/hjemmetjeneste og bruk av eksisterende garasje påvirkes minst mulig. Støyende arbeid, sperringer og midlertidige driftsavbrudd skal varsles og avtales på forhånd.

K-37 Leverandøren skal utarbeide fremdriftsplan som viser prosjektering, kommunens beslutnings-/leveransefrister, produksjon, montasje, tetting, portmontasje, idriftsettelse og overtakelse. Planen skal ta utgangspunkt i at betongplate/fundament skal være ferdig i løpet av august 2026 og at komplett garasje skal være ferdigstilt og overtatt senest 31.12.2026.

K-38 Byggeplassen skal til enhver tid sikres forsvarlig. Leverandøren skal ivareta HMS, ryddighet, avfallssortering, beskyttelse av eksisterende bygg og installasjoner samt nødvendig tildekking mot vær.

K-39 Skader på eksisterende bygg, uteareal eller kommunale installasjoner som skyldes leverandørens arbeider, skal utbedres uten kostnad for kommunen.

12. Kontroll, dokumentasjon og overtakelse

K-40 Leverandøren skal ha dokumentert kvalitetssikring og gjennomføre egenkontroller for bæresystem, forankringer, luft-/damptetting, taktekking, beslag, porter, dør og tilslutning til eksisterende bygg.

K-41 Før overtakelse skal porter prøves for normal drift, hinderdeteksjon, fotoceller/sikkerhetslist, nødfrikobling og manuell drift. Dører, beslag, renner og nedløp skal funksjonskontrolleres.

K-42 Sluttdokumentasjon skal leveres digitalt på norsk og minst omfatte: som-bygget-tegninger, statiske beregninger, produktdatablader, samsvars-/ytelseserklæringer, kontrollskjema, fotodokumentasjon av skjulte arbeider, farge-/materialoversikt, FDV-instrukser, garantier og opplæringsdokumentasjon.

K-43 Leverandøren skal gjennomføre opplæring av kommunens driftspersonell i sikker bruk, nødåpning, enkel feilsøking og vedlikehold av porter og øvrige leverte komponenter.

K-44 Alle restpunkter skal være lukket før sluttoppgjør, med mindre kommunen skriftlig aksepterer en frist for mindre gjestående arbeider.

13. Krav til tilbudet

Tilbudet skal minst inneholde:

Samlet fastpris med tydelig angivelse av alle forutsetninger, opsjoner og enhetspriser.

Utfyllt kravrespons der hvert krav K-01–K-44 bekreftes, beskrives eller avviksmarkeres.

Komplett leveransebeskrivelse med materialer, konstruksjonsprinsipp, isolasjon og overflater.

Målsatt prinsipptegning av plan, fasader, snitt og tilslutning til eksisterende bygg.

Produktblad for porter, portåpnere, gangdør, kledning, taktekking og takavvanning.

Foreløpig last-/forankringsgrunnlag og beskrivelse av fundamentgrensesnitt.

Fremdriftsplan med forventet prosjekterings-, produksjons- og montasjetid.

Organisasjon, ansvarlig prosjekterende/montasjeleder og relevante referanseprosjekter.

Garantier, serviceopplegg, responstid og forventede drifts-/vedlikeholdskostnader.

Fullstendig avviklsliste. Forbehold eller avvik som ikke fremgår av avvikslisten, anses ikke tatt.