

Rendalen Kommune

Konkurransegrunnlag

Totalentreprise tilbygg Rendalen sykehjem

Vedlegg B-Arbeidsomfang



Oppdragsnr.: 52507408 **Dokumentnr.:** 01 **Versjon:** 01
2026-06-29

Oppdragsgiver: Rendalen Kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Tore Hornseth
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Ragnhild Bjørnerheim Hynne
Andre Nøkkelpersoner: Erlend Vingelen
 Bjørn Fredheim
 Mads Bakkeng
 Tomas Østgårdstrøen

01	2026-06-29	Anbud ut	Ervin	BjFre	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Orientering om prosjektet	4
1.1	Overordnet beskrivelse av prosjektet	4
1.2	Utforming / arkitektur	4
1.3	Prosjektets klima og miljøprofil	5
1.4	Offentlige myndigheter	5
1.5	Tekniske anlegg	6
1.6	Byggherre	6
1.7	Beliggenhet	6
1.8	Organisering av prosjektet	7
1.9	Kontraktarbeidet	7
1.10	Fysiske rammebetingelser	7

1 Orientering om prosjektet

1.1 Overordnet beskrivelse av prosjektet

Kravspesifikasjonen omhandler prosjektet «Tilbygg Rendalen Sykehjem».

Rendalen Kommune skal bygge til fellesrom til avdeling mot Nord ved Rendalen sykehjem på Otnes. Tomta ligger på Gnr 15 Bnr 1 og Gnr 15 Bnr 268, i Rendalen kommune, og adressa er Søstuveien 25, 2485 Rendalen.

Tilbygget bygges til avdeling D ved Rendalen sykehjem. Tilbygget skal inneholde fellesarealer for denne fløyen.

Noen mindre deler av eksisterende bygningsmasse skal rives. Omfang av dette er vist på egen tegning.

Tilbygget skal oppføres i 1 etasje og har et bruttoareal på ca 195m².

Utforming av tilbygget, plassering og adkomster kommer fram av vedlagte tegninger.

Det skal i tillegg gjøres noen små arbeider inne i 2 av leilighetene. Det skal etableres en dør i skillevegg mellom leilighetene, samt oppføres en ny bindingsverksvegg mot leilighetsskille inne i den ene leiligheten. Dette for å kunne sette opp 2 dører for å tilfredsstille lydkrav i denne åpningen mellom leilighetene.

Prosjektet er forhåndsgodkjent av husbanken før oppstart. Evt arbeider med godkjenning hos husbanken utføres og bekostes av Byggherre.

Med forbehold om endelig godkjenning hos byggherren vil byggingen bli iverksatt så snart som mulig med ferdigstilling iht punkt om fremdrift gitt i annet punkt i denne beskrivelsen.

Materialbruk kommer fram i vedlegg E, og tegninger/skjema.

Bygget skal oppføres iht krav i TEK17, i tråd med husbankens krav og andre krav i forskrifter for denne type bygg.

Kontraktarbeidene skal ferdigstilles iht. tilbudsgrunnlagets del 2 – vedlegg C, tidsplan.

1.2 Utforming / arkitektur

Det er utarbeidet tegninger og skjemaer for arbeidene som gir føringer for både materialbruk, overflater, fasader, planløsninger og utomhusarbeider. Totalentreprenøren skal anse disse som styrende for prosjektet.

Det skal i konkurransebesvarelsen vedlegges en beskrivelse av bygningsmessige kvaliteter. Dette gjelder også kvaliteter på tilbudt utstyr og innredninger. Dette gjelder også kvaliteter på tilbudt utstyr og innredninger. Vedlikehold og driftsmessig gunstige løsninger vektlegges.

Totalentreprenøren har full frihet ved utforming og materialvalg med unntak av de tilfeller dette er angitt i vedlegg E, på tegning eller i skjemaer. Angitte materialvalg i overflater og øvrige krav skal følges. Materialvalg og overflater skal godkjennes av byggherre før bestilling.

1.3 Prosjektets klima og miljøprofil

Ifbm med tilbygget er eksisterende bygningsmasse gjenbrukt for plassering av tekniske anlegg, samt funksjon med kjøkken er oppretthold og tilpasset. Dette vil begrense størrelsen på tilbygget.

For materialbruk og drift er følgende lagt til grunn:

- Det skal benyttes lavkarbon betong klasse B
- Det skal benyttes tre i alle vegger, tak og bærekonstruksjoner.
- Varmeanlegg tilknyttes dagens varmeanlegg som er et energieffektivt vannbårent anlegg som er tilknyttet varmepumpe og energibrønner.
- Nytt ventilasjonsaggregat med høy gjenvinningsgrad.

Totalentreprenøren og dens samarbeidspartnere skal tilfredstille følgende krav:

- **Euro 6-motorer:** Benytter entreprenøren dieseldrevne kjøretøy / anleggsmaskiner skal disse tilfredsstille Euroklasse VI. Euro 6-standarden setter strenge utslippsgrenser for nitrogenoksider (NOx) og partikler (PM) fra kjøretøy.
- **Oppvarming i byggefasen:** Det skal benyttes fossilfri oppvarming av bygget i byggefasen.
- **SD-anlegg:** Det legges til rette for oppkobling til SD-anlegg som innehar systemer for å kunne optimalisere og styre energibruken i bygget.
- **Sortering byggeavfall:** Det skal legges til grunn en sorteringsgrad for byggeavfall på minimum 85%

1.4 Offentlige myndigheter

Det foreligger rammetillatelse for byggeprosjektet før kontraktssignering. Norconsult AS er ansvarlig søker fram til og med rammetillatelse.

Fra og med igangsettingstillatelse og til og med ferdigattest skal totalentreprenøren være ansvarlig søker. Det er opp til totalentreprenøren å vurdere tiltaksklasser for de øvrige fagene, samt å vurdere eventuell endring av allerede foreslåtte tiltaksklasser.

Totalentreprenøren bekoster saksbehandlingsgebyr i forbindelse med kabel- og rørpåvisning før gravearbeidene.

Byggesak-og offentlige gebyrer dekkes av byggherre.

Totalentreprenør har ansvaret for at tiltaket prosjekteres og utføres iht gjeldende reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra arealformål, og denne søknaden er godkjent.

For reguleringsplanstatus, se vedlegg F.

1.5 Tekniske anlegg

VVS og VA

Alle VVS og VA-tekniske arbeider prosjekteres, leveres og utføres av Totalentreprenøren. Totalentreprenøren skal avklare med byggherre for tilkoblingspunkt for avløp, vann og overvann.

Det er laget egen tegning som viser mulig tilkoblingspunkt for avløp.

Tilbudsgrunnlagets vedlegg E angir krav til tekniske anlegg

Elektro

Alle EL-tekniske arbeider prosjekteres, leveres og utføres av totalentreprenøren..

Tilbudsgrunnlagets vedlegg E angir krav til tekniske anlegg.

Totalentreprenøren skal i sin stab etablere en ITB-koordinator. Krav og omfang som skal medtas i totalentreprenørens tilbud kommer fram i Vedlegg G-pkt 1,4.

Velferdsteknologi er ikke en del av totalentreprisen. Velferdsteknologi blir tiltransportert som sideentreprenør, der totalentreprenøren kun har ansvar for framdriftskoordinering og teknisk koordinering.

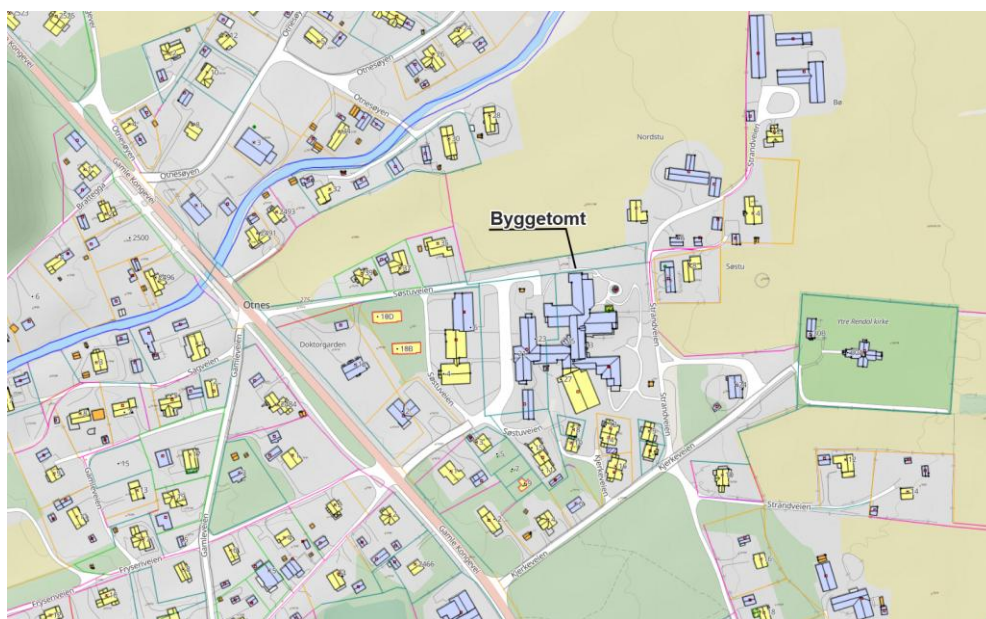
1.6 Byggherre

Byggherre for prosjektet er Rendalen Kommune. Kontaktinformasjon se konkurranseregler/utlysning.

1.7 Beliggenhet

Tomta ligger på Gnr 15 Bnr 1 og Gnr 15 Bnr 268, i Rendalen kommune, og adressa er Søstuveien 25, 2485 Rendalen.

Beliggenhet:



1.8 Organisering av prosjektet

Byggherren utfører byggeledelsen selv eller engasjerer byggeleder for å ivareta byggherrens interesser i tilbudsfasen, gjennomføringsfasen og garantitiden.

Totalentreprenøren må i prosjekteringsfasen ta med kostnader for møter med byggherre for endelig utforming av byggene, utearealene og detaljavklaringer.

1.9 Kontraktarbeidet

Kontraktarbeidet omfatter totalentreprise med alle bygningsmessige arbeider, utomhusarbeider og tekniske entrepriser som er omtalt i vedlegg E.

1.10 Fysiske rammebetingelser

Generelt

Det forutsettes at tilbyder setter seg inn i forhold på stedet som kan ha betydning for tilbudet, og den måte kontraktarbeidet tenkes gjennomført på. Tilbyderen må også skaffe seg opplysninger om lokale forhold av betydning for sitt arbeid som f.eks. kabler, rør etc. i grunnen, transportmuligheter til arbeidsområdet, masser, tilgang på strøm, vann, telefon mv. Det forutsettes at tilbyderer kjenner de offentlige bestemmelser som gjelder, i den grad disse kan ha innflytelse på utførelsen av arbeider eller kostnader.