



Funksjonsbeskrivelse

Bygningsmessig og teknisk
beskrivelse

otiumPLUSS Lyngen
Næring

04	Omforent kontraktsvedlegg	02.05.2025	RW	
03	Foreslått endelig kontraktsvedlegg	10.04.2025	RW	
02	Revidert i etterkant av møte	28.02.2025	HAO	
01	Første utkast	14.02.2025	HAO	
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av
Utarb. av	Håvard A. Olsen	Utarb. dato	14.02.2025	
Tittel	Funksjonsbeskrivelse			



Innhold

0	Generelt	2
1	Felleskostnader	3
2	Bygningsmessige arbeider	3
21	Grunn og fundamenter	3
22	Bæresystem	4
23	Yttervegger	4
24	Innervegger	5
25	Dekker	5
26	Yttertak	5
27	Fast innredning	6
28	Trapper, rekkverk og balkonger	6
29	Diverse	6
3	VVS-tekniske installasjoner	6
30	Generelt	6
31	Sanitæranlegg	6
32	Varmeanlegg	7
33	Brannslukningsanlegg	7
35	Kjøling	7
36	Luftbehandlingsanlegg	7
4	Elektrotekniske installasjoner	7
40	Generelt	7
43	Lavspentforsyning	8
44	Lys	8
45	Elvarme	8
46	Reservekraft	8
5	Tele og automatisering	8
52	Integrert kommunikasjon	8
53	Telefoni og personsøking	8
54	Alarm og signalsystemer	9
55	Lyd og bildesystemer	9
56	SD/automatisering	9
6	Heis	9
7	Utomhusanlegg	9
8	Prosjektering	9

0 Generelt



Innledning

Funksjonsbeskrivelsen omfatter oppføring av OtiumPLUSS Lyngen. Prosjektet består av 24 boliger for personer med behov for heldøgns omsorg uavhengig av alder, funksjonshemning eller andre årsaker. Prosjektet består også av næringslokaler tiltenkt et dagaktivitetssenter og en liten base for kommunens hjemmetjeneste. Denne funksjonsbeskrivelsen gjelder for næringsdelen.

Prosjektering er beregnet utført i henhold til TEK17, aktuelle norske Standarder (som f.eks. NS 11001 Universell utforming av byggverk og Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg for aktivitetssenteret i bygg 1 og 2) og basert på normale toleranser etter NS 3420.

Vi har benyttet følgende tegningsunderlag:

- Arkitektunderlag i DWG, PDF og IFC fra Griff Arkitektur AS datert 23.01.25.
- Brannteknisk vurdering med tilhørende tegninger datert 27.11.24.

Arealer

Basert på arealberegninger utarbeidet av Griff Arkitektur AS datert 23.01.25 får vi følgende bruttoarealer (BTA):

Næring plan 1	642 m ²
Næring plan 2	54 m ²
Sum BTA	696 m²

Arealene er orienterende, de eksakte arealene vil komme frem av kontraktstegninger. Det er ikke tegnet inn egne sprinklersentraler og størrelse på varmesentral og ventilasjonsrom er for små. Det tas forbehold om sjaktføringer for sprinkler. Dette gjelder tilførsler fra sprinklersentraler til plan 2 og 3. Disse elementene må gjennomgås i detaljprosjekt og avklares.

1 Felleskostnader

Rigg og drift

Plassering av brakkerigg avklares i detaljprosjekteringen.

Det er medtatt alle rigg- og driftskostnader på byggeplass for gjennomføring i samsvar med denne beskrivelsen.

Entrepriseorganisasjon

Byggeprosjektet administreres av en stedlig byggeplassorganisasjon som følger opp arbeidene fremdriftsmessig, økonomisk og kvalitetsmessig.

2 Bygningsmessige arbeider

21 Grunn og fundamenter

Det er ikke medtatt noe omlegging av eksisterende installasjoner (vann/avløp/kabler) i grunnen foruten det som må til for å flytte gatelys som er markert på utomhusplanen. Det er medtatt drenering rundt byggene.

Byggene fundamenteres på løsmasser. Det benyttes direktefundamentering på banketter og punktfundamenter.

HN overtar risiko for grunnforhold i henhold til avtaledokumentets punkt 10.1.

22 Bæresystem

Hovedbæresystemet vil bli utført i betongelementer og stålkonstruksjoner. Noen bjelker blir utført i limtre. Stålkonstruksjonene får brannbeskyttelse i henhold til krav i brannteknisk rapport. Synlig stål blir brannmalt og stål som blir skjult i vegger blir isolert med brannbeskyttende isolasjon. Takkonstruksjon for hovedtak med takstoler.

23 Yttervegger

Vegger i plan 1 bygges som ferdigisolerte betongelementer (sandwichkonstruksjon) med ferdig overflate på utsiden. Overflate i frilagt Larvikitt. Overflate med trekledning eller betong med innfarging tilbys som opsjoner.

Vegger i plan 2 og 3 bygges i hovedsak som 250mm isolerte bindingsverkskonstruksjoner. Nødvendig kuldebrobryter på ytterside av dekkeforkanter. Innvendig kledning av bindingsverkvegger med gipsplater (robust). Enkelte yttervegger utføres i betongelementer som isoleres på utsiden

Utvendig kledning ferdigbehandlet stående trepanel av type varmebehandlet furu eller tilsvarende. Innslag av sementbaserte fasader kan forekomme, typisk på trappehus. Det er ikke medtatt spesielle lydbegrensende tiltak på vegger. Alt av innvendige foringer og listverk er ferdigbehandlet fra fabrikk med synlig stifting.

Vinduer

Trevinduer med aluminiumskledning utvendig. Utvendig lakkert i valgfri RAL-farge og innvendig malt i valgfri NCS-farge. U-verdi som tilfredsstiller TEK 17. Det er ikke medtatt lyddemping i glass. Det er ikke medtatt brannklassifiserte vinduer utover det som er i brannteknisk notat. Vi forutsetter at det kan gjøres tilpasninger for å unngå brannklassifiserte vinduer.

Enkelte glassfelter medtas i hel aluminium med samme RAL-farge på innside og utside. Dette gjelder blant annet glassfelter som står i forbindelse med ytterdører i plan 1 og trapperom i plan 2 og 3.

Eksakt fordeling mellom åpningsvinduer og vinduer med fastkarm må evt. fastslås i detaljprosjektering. Minimum ett åpningsvindu pr rom utenom trapperom som kun har fastkarmvinduer.

Det er medtatt nødvendig soldempende glass og solavskjerming for å tilfredsstille krav til innneklima. Det er tatt utgangspunkt i at byggene er i bruk innenfor vanlig kontortid.

Ytterdører

Inngangsdører i plan 1 og ytterdører til trapperom er medtatt som aluminiumsdører med glass. Dører til tekniske rom i plan 2 er medtatt som tette stål- eller aluminiumsdører. Samme RAL-farge på innside og utside.

Generelt er det mekanisk avlåsning. Tilpasset funksjonskrav UU. Dørautomatikk på hovedinnganger eventuelt andre dører dersom UU-krav tilsier dette.

24 Innervegger

Bærende vegger leveres som betongelementvegger. Øvrige vegger leveres som plassbygde gipsplatevegger med brann- og lydklasse i henhold til forskrifter. Gipsplater er av type robust (ikke skrufaste plater som Habito eller fibergips). Alt av innvendige foringer og listverk er ferdigbehandlet fra fabrikk med synlig stifting.

Overflatebehandling vegger

Rom	Behandling
Generelt i plan 1 samt trapperom	Sparkel, slett strie og maling på gips, sparkel og maling på gips eller sparklet og malt betong
Bad og dusjer	Baderomsplater type Fibo eller tilsvarende
Underordnede rom som tekniske rom, boder, lager etc.	Malt gips eller betong

Innerdører

Innerdører i tre med overflate i laminat på dørblad og valgfri NCS-farge på karmen. Kantlist av plast. Dører med brann- og lydklasse i henhold til forskrifter. Enkelte dører har glass i dørblad, se modell.

Generelt er det mekanisk avlåsning hensyntatt brann- og UU-krav.

25 Dekker

Etasjeskiller med hulldekker. Gulv på grunn i plasstøpt betong. Fotskraperister utvendig som vist på plantegninger fra arkitekt. Det er ikke medtatt noen innvendige skrapematter.

Eventuelt behov for innkassing av tekniske installasjoner avklares i detaljprosjekteringen.

Overflater gulv

Rom	Behandling
Generelt i plan 1	Linoleum eller tilsvarende og gulvlist i tre
WC	Egnet belegg og eventuelle gulvlist i tre
Varmesentral, renholdssentral, bad, dusjer og ventilasjonsrom.	Våtromsbelegg med oppbrett
Trapperom	Egnet belegg og eventuelle gulvlist i tre

Overflater himling

Rom	Behandling
Generelt i plan 1	Systemhimling
Trapperom	Systemhimling og absorbenter under trappeløp ved behov
Bad og dusjer	Systemhimling (hygiene)
Underordnede rom som tekniske rom, boder, lager etc.	Støvbinding av gips eller betong

Utvendige himlinger er ferdigbehandlet trepanel av samme type som på vegger. Innslag av sementbaserte plater kan forekomme dersom brannkravene tilsier dette.

26 Yttertak

Bæring med takstoler på hovedtak. Øvrige tak med bæring av stålplater eller betongelementer.



Tekking på hovedtak er type ru stålpanner Decra eller Powertek med sort, antikk rød eller grå skifer farge. Det er priset to ulike opsjoner på tekking: Tekking med stålplater med utseende som båndtekking og Decra Qube eller tilsvarende. Det er medtatt snøfangere i henhold til krav. Øvrige tak med folietekking/papptekking eventuelt synlige stålplater. Når det gjelder farge på snøfangere, takrenner og taknedløp, så er det forutsatt en av leverandørens standard farger. Dersom taket skal være rødt, så vil snøfangere, taknedløp og takrenner leveres i en standard rødfarge fra leverandør.

27 Fast innredning

Kjøkkeninnredning

Det er medtatt kjøkkeninnredning med skap og benkeplater inkludert integrerte hvitevarer. Kjøkken type Norema/HTH/Sigdal eller tilsvarende kvalitet med hvite fronter. Det kan velges annen farge fra samme priskategori uten tillegg i pris. Farger/fronter i annen priskategori vil medføre tillegg i pris. Benkeplater i laminat med nedfelt kum og håndtak i stål. Høyder på kjøkken tilpasses leverandørens standard. Gjelder totalt tre rom definert som kjøkken og treningskjøkken. Se egne tegninger fra kjøkkenleverandør.

Det er medtatt integrerte hvitevarer som vist i underlag fra kjøkkenleverandør. Ventilator med kanalavkast ut av yttervegg eller over tak. Hev og senk på deler av treningskjøkkenet. Anretningskjøkken har oppvaskmaskin som kan vaske på 75 grader.

WC og garderober

Det er medtatt speil over servanter på wc og 1 stk speil pr garderobe.

Innredning medisinerom

Det er medtatt en opsjon med innredning i medisinerom i henhold til tegning og oppsett fra Kilab.

28 Trapper, rekkverk og balkonger

Trapper og repos i innvendige trapper utføres som prefabrikkerte betongelementer.

Rekkverk er spilerekkverk i lakkert stål. Håndlister i lakkert stål.

Utvendige rekkverk i galvanisert utførelse.

29 Diverse

Det er ikke medtatt noen skilt verken innvendig eller utvendig. Enkel merking av innerdører med dørnummer og romnavn er medtatt iht krav TEK 17.

3 VVS-tekniske installasjoner

30 Generelt

VVS-tekniske anlegg blir utført iht. offentlige reglement og kommunale bestemmelser. Installasjonene løses iht. TEK 17.

31 Sanitæranlegg

Det er medtatt 2 stk vanninnlegg med nødvendig antall vannmålere for å kunne skille mellom næring og bolig. Det må tas manuelle avlesninger av målerne. Det er medtatt utstyr som vist på plantegninger. Sluk i gulv i våtrom. Nødvendige varmtvannsberedere medtatt for å dekke behov. Vannstopper er medtatt der det er forskriftskrav til dette. Det er ikke medtatt fettutskiller fra kjøkken.



Det er medtatt vegghengte WC og gulvstående HC WC. Det er medtatt 4 stk frostfrie utekraner.

32 Varmeanlegg

Oppvarming med elkjele forberedt for tilkobling av luft til vann varmepumpe. Det er gitt en opsjonspris på selve varmepumpen. Oppvarming er generelt med vannbåren gulvvarme. Det er radiatorer i enkelte fellesarealer det er mer hensiktsmessig enn gulvvarme.

Nødvendige termostater til styring av gulvvarme er tatt med

Det er medtatt felles energimåler fra varmesentral i teknisk rom som måler forbruk på vannbåren varme i næringsdelen.

Det er ikke medtatt snøsmelteanlegg.

33 Brannslukningsanlegg

Det er medtatt automatisk sprinkleranlegg i henhold til brannteknisk notat. Det forutsettes tilstrekkelig vannmengde og trykk i det offentlige nettet. Det er ikke medtatt sprinklerpumpe eller vannmagasin. Brannslanger og håndslukkere medtatt i henhold til forskrifter.

35 Kjøling

Det er ikke medtatt kjøling.

36 Luftbehandlingsanlegg

Anlegget leveres med kapasiteter som tilfredsstiller TEK17 og Arbeidstilsynets veiledning om klima og luftkvalitet.

Tilbud er basert på tre aggregater for fellesarealer og næringslokaler.

Aggregatene plasseres i teknisk rom plan 2, der det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Det er tatt med inntak og avkast sjakt for alle systemer. Føringsveier/sjakter og gjennomføringer må avklares i detaljprosjekteringen.

Komplett kanalanlegg er tatt med.

Det er medtatt eget avtrekk fra kabinett i medisinerom.

4 Elektrotekniske installasjoner

40 Generelt

Det elektriske anlegget leveres i henhold til oppdatert TEK og NEK og gjeldende byggeforskrifter. TEK og NEK danner grunnlag for plassering og antall el-punkter. Spenningsystem er ikke avklart.

Det er tatt med opplegg for skjerm og 12 stk sykler i treningsrom.

Det er forutsatt kun ett angrepspunkt for brannvesenet på prosjektet og det leveres 1 nøkkelboks.



43 Lavspentforsyning

Det forutsettes at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende trafoer. Det er i dag en trafo med 230V og en med 400V. Det må avklares om det er tilstrekkelig å koble byggene på 400V trafo.

System for inntak

Elektroentreprenør ivaretar trekking av inntakskabler fra yttervegg til hovedtavle. Kabler leveres av lokalt energiverk. Eventuelle omlegginger av eksisterende forsyningskabler og telekabler er ikke tatt med.

Målerarrangement

Hovedmåler forutsettes levert vederlagsfritt av energileverandør. Det er tatt med opplegg til strømmålere. Målerne leveres og monteres av strømselskapet.

44 Lys

Belysning i henhold til selskapet for lyskultur og universell utforming. Lyskultur danner grunnlaget for lysnivået i de enkelte rommene i fellesarealene.

Belysningsanlegget i fellesarealer er beregnet med refleksjonsverdier gitt i norm av Lyskultur.

Det er tatt med utvendig belysning ved inngangsdører, gangveier og p-plass.

Nødløysanlegg

Det medtas ledesystemer for rømming i byggverk. Nød- og ledesystem i henhold til myndighetenes krav og krav gitt i brannteknisk notat.

45 Elvarme

Oppvarming skal være med vannbåren varme. Enkelte underordnede rom kan få elektrisk oppvarming.

46 Reservekraft

Det er ikke medtatt noe reservekraft foruten UPS til utstyr som krever dette.

5 Tele og automatisering

52 Integrert kommunikasjon

Det er medtatt rørføring for fremlegg av fiberkabel (fra bredbåndleverandør) fra byggets telefordeling.

Abonnement, fiberkabel, sentralutstyr og tilkoblingsavgift er ikke medtatt. Det forutsettes at kjøper selv bestiller abonnement.

Fellesantennaneanlegget har ikke sentralt utstyr (antennor/parabol- forsterkere etc). Kostnader som gjelder tilknytning til kabel-TV, egne programkilder eller reklame er ikke medtatt.

53 Telefoni og personsøking

Det er ikke medtatt noe telefoni og personsøking.



Det er medtatt teleslynge i rom cafe/spis. Det er medtatt «infrastrukturen», altså er kabling i himling og forsterker. Det vil bli noe overhøring. Det vil si at noe lyd kan bli oppfattet av brukere med høreapparat på utsiden av rommet slyngen er montert.

54 Alarm og signalsystemer

Brannalarm

Brannalarmanlegg er medtatt. Sentral leveres med brannmannspanel ved angrepspunkt som må avklares med lokalt brannvesen. Direktekoblet til brannvesenet. Abonnement ordnes av byggeier. Brannsentral støtter Espa protokoll 4.4.4.

Adgangskontroll

Adgangskontroll er ikke medtatt.

55 Lyd og bildesystemer

Det er ikke medtatt noe lyd- og bildesystemer. Det er medtatt 6-veis stikkontakt og enkelt cat6 datauttak treningsrom, cafe og møterom (totalt 3 stk).

56 SD/automatisering

Det er ikke medtatt noe SD-anlegg/automatisering.

6 Heis

Det er ikke egen heis i tilknytning til næringsdelen.

7 Utomhusanlegg

Det er inkludert opparbeidelse av utomhusanlegg som vist på utomhusplan innenfor angitt prosjektgrense. Brostein som er medtatt er av typen Asak drensstein eller tilsvarende.

Det er medtatt totalt 3 stk molok med størrelse 3 m³ for restavfall. Dette er totalt på både bolig og næring.

Det er medtatt platter i trykkimpregnert tre og benker på disse plattene i omfang som vises på utomhusplan. Amfi i stein som er tegnet på plan 2 er medtatt. Omfang av busker og trær som skal medtas er noe uklart, vi har medtatt en total sum på kr 300 000,- eks mva for dette.

Sykelstativ og lekeplass er ikke medtatt.

For vann og avløp er det forutsatt at vi kan koble oss på eksisterende vann og avløpsnett mellom boligene og Best-stasjonen. Det etableres ny avløpskum øst for Best-stasjonen. Se tegning og beskrivelse vedlagt samspillmøtereferat nr 1. Overvann ledes til sandfangskum og via overvannsledninger til Prestelva.

8 Prosjektering

Vi har medtatt alle prosjekteringsledelse, arkitekttjenester (f.o.m. godkjent rammetillatelse) og all nødvendig prosjektering for å oppføre byggene i henhold til denne beskrivelse.

Uavhengig kontroll er ikke medtatt, og må medtas av byggherre.