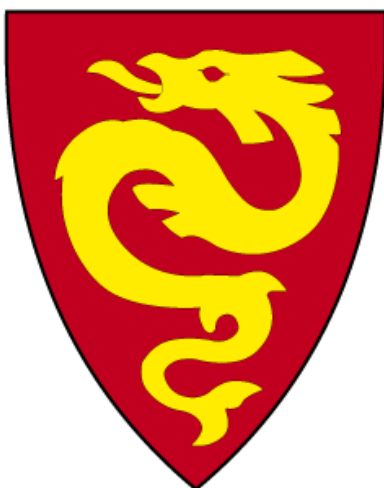




Seljord kommune

Beskrivelse av førespurnad

for anskaffelse av **ny base heimetenesta**



Utdrag fra skisser på ny base for heimetenesta på Brøløsvegen 13a – «gamle Nav-delen av bygget.» - Snorre Aasen, 3d Arkitektur AS.

1 GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Om prosjektet

Seljord kommune inviterer med dette til tilbodskonkurranse om totalentreprise for etablering av ny base for heimetenesta ved **Brøløsvegen 13, 3840 Seljord**.

Prosjektet omfattar ombygging av delar av eksisterande bygningsmasse, oppføring av nytt garderoberilbygg, ny carport og tilhøyrande utomhusarbeid.

Omfanget omfattar i hovudsak:

- Lett ombygging av om lag 90 m²
- Tung ombygging av om lag 132 m²
- Nytt garderoberilbygg på om lag 103 m²
- Ny carport på om lag 220 m²
- Utomhusarbeid med parkering, gangareal og tilpassing av terreng
- Komplette tekniske installasjonar
- Full prosjektering fram til ferdig bygg

Prosjektet skal gjennomførast som totalentreprise etter NS 8407.

Noverande NAV-kontor og kontor for barneverntenesta blir ikkje ombygde. Desse lokala vil vere i ordinær drift gjennom store delar av byggeperioden. Entreprenøren må difor planleggje og gjennomføre arbeida slik at den daglege verksemda kan halde fram med minst mogleg ulempe.

Det skal takast særleg omsyn til:

- tryggleik for tilsette og besøkande
- støy- og støvreduserande tiltak
- tilkomst og universell tilgjenge
- rømmingsvegar
- Inngjerding av anleggsområdet
- koordinering med eksisterande drift

2. Generelle krav

Arbeida skal prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og standardar.

Dette omfattar mellom anna:

- Plan- og bygningslova
- Byggteknisk forskrift (TEK17)
- Arbeidsmiljølova
- Byggherreforskrifta
- Gjeldande Norsk Standard (NS)
- SINTEF Byggforsk sine byggdetaljar
- NEK 400
- Gjeldande VA-norm for Seljord kommune
- Anna relevant offentleg regelverk

Dersom det oppstår motstrid mellom kravspesifikasjonen og gjeldande regelverk, skal det strengaste kravet leggjast til grunn.

Totalentreprenøren har ansvar for at prosjektet blir prosjektert og utført som ei komplett og funksjonsdyktig leveranse. Alle arbeid og leveransar som er nødvendige for eit ferdig bygg skal vere inkluderte, sjølv om dei ikkje er særskilt omtala i konkurransegrunnlaget.

Bygget skal prosjekterast med vekt på:

- funksjonelle arbeidslokale
- robuste løysingar
- låge drifts- og vedlikehaldskostnader
- godt inneklima
- energieffektive løysingar
- universell utforming

3. Leveranse

Tilbudet skal omfatte ei komplett nøkkelferdig leveranse.

Entreprisen omfattar mellom anna:

- prosjektering av alle fag
 - ansvarleg søkjar
 - nødvendige offentlege søknader
 - rivearbeid
 - ombygging av eksisterande bygg
 - oppføring av nytt garderoberbygg
 - oppføring av ny carport
 - alle tekniske installasjonar
 - fast inventar i samsvar med teikningar og romskjema
 - utomhusarbeid
 - testing og idriftsetjing
 - FDVU-dokumentasjon
 - opplæring av driftspersonell
 - ferdig reingjort og innflyttingsklart bygg
-

4. Administrasjon

Totalentreprenøren har det samla ansvaret for prosjektering, koordinering og gjennomføring av prosjektet.

Entreprenøren skal mellom anna:

- vere ansvarleg søkjar
- koordinere alle prosjekterande
- koordinere alle underentreprenørar
- utarbeide nødvendige arbeidsteikningar

- gjennomføre byggemøte
- føre møtereferat
- rapportere framdrift

Det skal gjennomførast byggemøte minimum kvar 14. dag, eller oftare dersom byggherren krev det.

Referat skal sendast ut innan tre arbeidsdagar etter møtet.

5. Framdrift

Totalentreprenøren har det fulle ansvaret for framdrifta gjennom heile prosjektet.

Saman med tilbodet skal det leverast ein overordna framdriftsplan som viser:

- prosjektering
- søknadsprosess
- bestillingar
- produksjon
- testing
- overtaking

Detaljert framdriftsplan skal utarbeidast etter kontraktsinngåing.

Alle eventuelle atterhald knytte til framdrifta skal gå klart fram av tilbodet.

6. SHA og HMS

Totalentreprenøren skal vere hovudbedrift etter byggherreforskrifta.

Entreprenøren skal utarbeide og følgje opp:

- HMS-plan
- SHA-plan
- risikoanalysar
- SJA ved risikofylte arbeid

- vernerundar
- avviksrapportering

Byggherren skal inviterast til vernerundar.

Arbeidet skal planleggjast slik at tryggleiken for brukarar av bygget blir ivareteken gjennom heile byggeperioden.

7. Miljø

Prosjektet skal gjennomførast med fokus på miljø og berekraft.

Det skal leggjast vekt på:

- energieffektive løysingar
- robuste material
- lang levetid
- låge vedlikehaldskostnader
- reduksjon av klimagassutslepp
- avfallsreduksjon
- kildesortering

Byggeplassen skal haldast ryddig gjennom heile byggeperioden.

8. Prosjektering

Totalentreprenøren har ansvar for all prosjektering.

Dette omfattar mellom anna:

- arkitektur
- konstruksjon
- geoteknikk ved behov
- brannkonsept
- VVS

- ventilasjon
- elektro
- automasjon
- overvasshandtering
- universell utforming

Alle løysingar skal dokumenterast gjennom nødvendige berekningar og arbeidsteikningar.

9. Bygningsmessige arbeid

Bygget skal leverast komplett med alle bygningsmessige arbeid.

Dette omfattar mellom anna:

- fundament
- berekonstruksjonar
- ytterveggar
- tak
- dører
- vindauge
- golv
- himlingar
- overflater
- fast inventar
- innvendige glasfelt
- listverk
- beslag
- utvendige terasser

Material skal vere robuste og eigna for kommunale bygg med høg bruk.

Overflater skal vere slitesterke, lett reinhaldne og ha lang levetid.

10. Tekniske installasjonar

Entreprenøren skal prosjektere og levere komplette tekniske anlegg.

Dette omfattar mellom anna:

- sanitær
- varme
- ventilasjon
- elektro
- data
- brannalarm
- naudljøs
- adgangskontroll
- automasjon

Ventilasjonsanlegget skal dimensjonerast for kontor, garderober, møterom og øvrige arbeidsrom og koplast opp til SD-anlegget som er der idag. Kommunen nyttar Datavaktmesteren levert fra KE-Automasjon.

Eksisterande bygg har i dag vannborenvärme med golvsløyfer, oppvarminga av vatn til dette systemet, er i dag på El-kjele. Det skal leggst klart for å koble varmeanlegget til ei varmepumpe av samme type som Seljord kommune har i andre bygg.

Alle tekniske installasjonar skal vere energieffektive og enkle å drifte.

11. Utomhus

Entreprisen omfattar komplette utomhusarbeid.

Dette omfattar mellom anna:

- parkering
- ny carport
- gangareal
- kantstein

- asfalt
- grøntareal
- overvasshandtering
- terrengtilpassing
- nødvendig skilting og oppmerking

Alle uteområde skal leverast ferdig opparbeidde.

12. Kvalitetssikring

Entreprenøren skal ha dokumentert kvalitetssystem.

Det skal gjennomførast:

- eigenkontroll
- sluttkontroll
- funksjonskontroll
- tettleikskontroll der dette er aktuelt
- dokumentert kvalitetssikring av alle fag

Byggherren kan krevje innsyn i kvalitetssystemet gjennom heile prosjektperioden.

13. FDVU-dokumentasjon

Ved overtaking skal entreprenøren levere komplett FDVU-dokumentasjon.

Denne skal mellom anna innehalde:

- as-built-teikningar
- produktatablad
- garantidokumentasjon
- serviceavtalar
- vedlikehaldsplanar
- brukarretteiingar

- innreguleringsrapportar
- måleprotokollar
- samsvarserklæringar
- energiattest
- opplæringsdokumentasjon

FDVU skal leverast digitalt i PDF-format og redigerbare originalformat der dette er relevant.

14. Prøvedrift og overtaking

Det skal gjennomførast prøvedrift av tekniske anlegg i **12 månader** frå overtaking.

Prøvedrifta skal dokumentere at anlegga fungerer i samsvar med prosjekterte funksjonskrav.

Eventuelle feil og manglar som blir avdekte i prøvedriftsperioden skal rettast utan ugrunna opphald.

Før endeleg overtaking skal entreprenøren gjennomføre opplæring av kommunen sitt driftspersonell og overlevere komplett FDVU-dokumentasjon.

15 OVERFLATER

15.1 Generelt

Entreprenøren skal prosjektere, levere og montere/utføre komplette overflater i samsvar med funksjonskrava i dette kapitlet.

Alle overflater skal vere robuste, slitesterke, hygieniske og enkle å halde reine. Material og utføring skal vere eigna for den aktuelle bruken og belastninga i dei enkelte romma.

Entreprenøren skal medta alle nødvendige underarbeid, tilpassing, avslutningar, overgangar, lister, fuger, beslag og anna materiell som er nødvendig for eit komplett og ferdig resultat.

Farge- og materialprøver skal leggjast fram for byggherre for godkjenning før bestilling og utføring.

15.2 Golv

15.2.1 Generelt

Golv skal leverast som **homogent vinylbelegg** i alle rom der ikkje anna er spesifisert.

Belegget skal vere:

- Slitesterkt og eigna for offentleg/kommunal bruk.

- Homogent vinylbelegg med dokumentert god slitestyrke.
- Lett å reinhalde og vedlikehalde.
- Motstandsdyktig mot vanleg bruk av reinhaldsmiddel.
- Med sveisa skjøtar der dette er nødvendig for å sikre eit hygienisk og tett golv.
- Tilpassa krav til våtrom der belegget blir nytta i våtrom.

Farge skal vere **nøytral og i lyse fargetonar**. Endeleg farge skal godkjennast av byggherre før bestilling.

Underlaget skal vere plant, fast, tørt og eigna for den valde golvoppbygginga. Entreprenøren skal medta nødvendig avretting og førebuing av underlaget.

15.2.2 Våtrom og garderober

I våtrom og garderober skal golvbelegg utførast som komplett våtromsløysing.

Belegget skal førast opp på vegg som **oppkant/beleggoppkant**, med høgde og utføring i samsvar med gjeldande krav og dokumentert våtromsløysing.

Overgang mellom golv og vegg skal utførast slik at det ikkje oppstår opne fuger eller konstruksjonsdetaljar som hindrar effektivt reinhald.

15.3 Veggoverflater

15.3.1 Generelt

Veggoverflater skal vere **glatte, robuste og enkle å reinhalde**.

Overflatene skal tåle normal bruk i offentleg/kommunal verksemd og vere motstandsdyktige mot vanleg slitasje, støyt og reinhald.

Det skal nyttast overflater som ikkje har unødvendige fuger, strukturar eller detaljar som samlar støv eller smuss.

15.3.2 Overflatebehandling

Veggoverflater skal som hovudregel utførast med:

- Glatt overflate.
- Høg glansgrad der dette er eigna for rommet.
- Overflate som toler våtreinhald.
- Robust utføring tilpassa aktuell bruk.

Farge skal vere **nøytral og i lyse fargetonar**, med mindre anna blir avtalt med byggherre.

Entreprenøren skal sørge for at underlaget er tilstrekkeleg jamt og førebudd for den valde overflatebehandlinga.

15.4 Lister og avslutningar

Alle nødvendige lister og avslutningar skal inngå i entreprisen.

I tørre rom skal det som hovudregel nyttast lister i **eik eller bjørk**, med mindre anna blir godkjent av byggherre.

Lister skal vere robuste og utførast med tette og pene overgangar mot golv, vegg og dør-/vindusforingar.

I våtrom skal golvbelegg/oppkant utførast som del av den komplette våtromsløysinga. Det skal ikkje nyttast trelister i område der dette ikkje er eigna for våtromsbelastninga.

15.5 Systemhimling

Det skal leverast komplett **systemhimling** i rom der dette er angitt i romprogram eller teikningar.

Systemhimling skal:

- Vere kvit.
- Ha slett og einsarta uttrykk.
- Vere eigna for offentleg bygg.
- Vere tilpassa krav til reinhald og vedlikehald.
- Ha nødvendig tilgang til tekniske installasjonar over himling.

Himlingssystemet skal vere komplett med nødvendige skinner, oppheng, kantavslutningar, tilpassingar og utsparingar.

15.5.1 Belysning

Himling skal leverast med **LED-belysning**.

Belysninga skal vere komplett med armaturar, innfesting, tilkopling og nødvendig styring, bør ha dimme mogleghet i alle rom.

Armaturane skal vere tilpassa rommets funksjon og monterast integrert i systemhimling der dette er mogleg.

Endeleg plassering av armatur skal samordnast med ventilasjon, sprinkler, detektorar og andre tekniske installasjonar.

15.6 Garderobar og våtrom

15.6.1 Toalett

Det skal leverast **vegghengte toalett** med komplett innbyggingssisterne og nødvendig innfesting.

Leveransen skal inkludere:

- Vegghengt toalett.
- Innbyggingssisterne.
- Betjeningsplate.
- Komplet innfesting.
- Nødvendige tilkoplingar.
- Tett og ferdig overgang mot vegg og golv.

Utføringa skal gi god tilgang for reinhald og vere robust for offentleg bruk.

15.6.2 Garderobeskap

Det skal leverast **vegghengte garderobeskap med benk**.

Skapa skal monterast utan golvbein, viss maugleg, slik at det blir fri tilgang for reinhald under benken/skapa.

Garderobeløysinga skal vere robust og eigna for offentleg/kommunal bruk.

Benken skal vere fast integrert eller forsvarleg festa til garderobeløysinga og dimensjonert for normal bruk.

Entreprenøren skal medta komplett innfesting i vegg, inkludert nødvendig forsterking av veggkonstruksjon.

15.7 Innerdører

Alle innerdører som inngår i prosjektet skal vere **låsbare**, med mindre anna er angitt i romskjema eller dørskjema.

Komplett dørløysing skal inkludere:

- Dørblad.
- Karm.
- Terskel der dette er nødvendig.
- Hengsler.

- Låskasse.
- Låssylinder/vridar.
- Beslag.
- Nødvendig innfesting og justering.

Låssystem skal samordnast med byggherre sitt overordna låssystem der dette er aktuelt.

Entreprenøren skal avklare låstype, system og eventuell integrasjon mot eksisterande låssystem før bestilling.

15.8 Koordinering

Entreprenøren er ansvarleg for nødvendig koordinering mellom overflater, bygningsmessige arbeid og tekniske fag.

Dette gjeld særleg:

- Ventilasjon.
- Elektro.
- Belysning.
- Sprinklar.
- Brannalarm.
- Sanitærinstallasjonar.
- Himling.
- Dører og beslag.
- Fast inventar.
- Garderobeinnreiing.

Alle gjennomføringer og utsparingar skal vere inkludert og utførast med pene og robuste avslutningar.

15.9 Kvalitet og ferdigstilling

Alle overflater skal ved overlevering vere:

- Heile og utan synlege skadar.
- Jamne og utan synlege feil i utføringa.

- Reingjorde.
- Ferdig behandla.
- Komplett monterte.
- Klare for bruk.

Synlege skjøtar, overgangar og avslutningar skal ha eit einsarta og fagmessig uttrykk.

Entreprenøren skal gjennomføre nødvendig sluttkontroll og utbetring av eventuelle feil og manglar før overlevering.

Der produsenten stiller krav til montering, underlag, temperatur, fukt eller andre forhold, skal desse krava følgjast.

16 GJENBRUK OG BEVARING AV EKSISTERANDE BYGNINGSDELAR

16.1 Generelt

Ved ombygging og tilpassing av eksisterande bygning skal entreprenøren vurdere kva eksisterande bygningsdelar som kan **bevarast og/eller demonterast for gjenbruk**.

Målet er å oppnå ei kostnadseffektiv løysing der eksisterande bygningsdelar som er i god stand, og som kan inngå i den nye løysinga, vert vidareført.

Entreprenøren skal i samband med prosjektering og før utføring vurdere:

- Teknisk tilstand på eksisterande bygningsdelar.
- Om eksisterande bygningsdelar kan tilpassast ny planløysing.
- Kostnaden ved demontering, lagring, tilpassing og remontering.
- Kostnaden ved å rive og etablere nytt.
- Om gjenbruk tilfredsstiller krav til funksjon, kvalitet, brann, lyd, tilgjengelegheit og andre relevante krav.
- Om gjenbruk påverkar framdrift eller andre fag.
- Avslutninga mot eksisterande bygg, må ha ei låsbar B30 dør, i samme krav og utførelse som resten av innerdørane.

Der gjenbruk er teknisk mogleg og kostnadsmessig fornuftig, skal eksisterande bygningsdelar i størst mogleg grad nyttast vidare.

Entreprenøren skal ikkje rive eksisterande bygningsdelar som er føresett bevart utan at dette er avklart med byggherre.

16.2 Eksisterande innerveggar

Eksisterande innerveggar skal som hovudregel **bevarast der dei kan inngå i den nye planløysinga**.

Det er særleg føresett at eksisterande innerveggar med **eikdører/eikoverflater** kan vidareførast i den nye delen.

Nødvendige tilpassingar, flytting av mindre delar, justeringar og kompletteringar skal vurderast som ein del av entreprenøren si løysing.

Entreprenøren skal før riving eller ombygging dokumentere kva veggjar som er føresett bevarte.

Dersom eksisterande veggjar må demonterast for å gjennomføre nytt golv, tekniske installasjonar eller andre nødvendige arbeid, skal entreprenøren vurdere om veggane kan demonterast skånsamt og monterast tilbake.

16.3 Eksisterande dører og eikdetaljar

Eksisterande **innerdører i eik**, med tilhøyrande karmar og listverk, skal i utgangspunktet bevarast og gjenbrukast der dei kan inngå i den nye løysinga.

Gjenbruk kan omfatte:

- Dørblad.
- Karmar.
- Foringar.
- Listverk.
- Andre eksisterande eikdetaljar.

Entreprenøren skal rekne med nødvendig demontering og remontering der dette er nødvendig.

Dører og eikdetaljar skal handsamast slik at dei ikkje får skadar under byggearbeida.

Dersom enkelte dører ikkje kan nyttast på grunn av endra planløysing, mål, tekniske krav eller tilstand, skal dette avklarast med byggherre før utskifting.

16.4 Eksisterande golv

Entreprenøren skal vurdere om eksisterande golvoppbygging kan nyttast vidare. I tung ombygging må det piggast og skjærast grøfter for nytt avløp og sluk.

Dersom det skal etablerast nytt golv.

- Reinsast og klargjerast.

- Avrettast.
- Flytsparklast.
- Delvis utbetrast.
- Eller om eksisterande golv må fjernast.

Val av løysing skal baserast på teknisk tilstand, krav til ferdig overflate, høgder og kostnad.

Det skal særleg vurderast om eksisterande innerveggar og dører kan bevarast dersom nytt golvbelegg krev demontering.

Dersom golvbelegget må fjernast og underlaget flytsparklast, skal entreprenøren vurdere om eksisterande veggar og dører kan demonterast og monterast tilbake utan at dette gir unødvendige merkostnader eller dårlegare resultat.

16.5 Eksisterande himling

Eksisterande systemhimling skal vurderast med tanke på **gjenbruk**.

Himlingsplater og systemkomponentar kan gjenbrukast dersom dei:

- Er heile.
- Er utan synlege skadar.
- Har tilfredsstillande overflate.
- Kan demonterast utan vesentlege skadar.
- Kan tilpassast den nye planløysinga.
- Framleis tilfredsstiller relevante funksjonskrav.

Dersom himling må demonterast for å gjennomføre byggearbeid eller tekniske installasjonar, skal entreprenøren så langt som mogleg demontere himlingen skånsamt og lagre komponentane forsvarleg for remontering.

Skadde eller ubrukbare plater skal ikkje monterast tilbake.

Entreprenøren skal rekne med nødvendig tilpassing og supplering av himlingssystemet.

16.6 Høgder og overgangar

Det er eit viktig krav at **ferdige høgder vert samordna og haldne like** mellom eksisterande og nye areal.

Dette gjeld særleg:

- Ferdig golvhøgd.
- Himlingshøgd.
- Overgangar mellom eksisterande og nye rom.
- Dørhøgder.
- Overgangar mellom ulike golvbelegg.
- Høgde på vegg- og himlingsavslutningar.

Entreprenøren skal tidleg i prosjekteringa kontrollmåle eksisterande høgder og avklare nødvendig oppbygging.

Dersom nytt golv krev flytsparkling eller annan oppbygging, skal dette koordinerast mot eksisterande dører, vegg, tersklar, himlingar og tekniske installasjonar.

Det skal ikkje etablerast synlege eller uhensiktsmessige nivåforskjellar mellom eksisterande og nye areal utan at dette er særskilt avtalt med byggherre.

16.7 Kostnadsvurdering og val av løysing

Entreprenøren skal vurdere kostnad og konsekvens ved **gjenbruk samanlikna med riving og etablering av nytt**.

Vurderinga skal omfatte alle relevante kostnader, mellom anna:

- Demontering.
- Merking og lagring.
- Transport internt på byggeplassen.
- Tilpassing.
- Reparasjon.
- Supplering.
- Remontering.
- Eventuelt nytt materiell.
- Arbeid og koordinering.

Der gjenbruk er teknisk mogleg, skal entreprenøren velje gjenbruk når dette er ei kostnadmessig og praktisk forsvarleg løysing.

Dersom entreprenøren meiner at riving og nybygging er meir hensiktsmessig enn gjenbruk, skal dette dokumenterast og avklarast med byggherre før arbeidet vert utført.

16.8 Registrering og avklaring før byggjestart

Før oppstart av rive- og ombyggingsarbeid skal entreprenøren gjennomføre ei synfaring og registrering av eksisterande bygningsdelar som er aktuelle for gjenbruk.

Det skal særleg registrerast:

1. Innerveggar som kan bevarast.
2. Eksisterande eikdører og karmar.
3. Listverk og andre eikdetaljar.
4. Eksisterande golv og underlag.
5. Eksisterande systemhimling.
6. Andre bygningsdelar som kan nyttast vidare.

Entreprenøren skal på bakgrunn av registreringa utarbeide ei enkel oversikt over kva som vert:

- **Bevart på plass**
- **Demontert og remontert**
- **Supplert/tilpassa**
- **Erstatta med nytt**

Oversikta skal avklarast med byggherre før riving eller demontering startar.

16.9 Krav til utvendig utførelse

Tilbygget skal ha samme type kledning som eksisterande yttervegg. Vindu og ytterdører skal ha samme utførelse som eksisterande. Eksisterande taktekking skal vurderast om kan gjenbrukast som taktekking, til sløyfer og lekter, og takstein som yttertak.

Type stein skal være sort farge og ru utførelse, og være godkjent utan snofangere.

Gesimser skal ha spaltekledning, med netting, og ha samme farge som ytterkledning.

På Carporten skal det monterast fuglepigger alle plasser der som fugelen kan sitte. Kan vurdere å ha tett flathimling, inne i carporten. Spaltekledning med netting på gesimskasser.

16.10 Krav til utføring

Bygningsdelar som skal gjenbrukast skal demonterast, lagrast og monterast på ein slik måte at dei ikkje vert skadde.

Entreprenøren er ansvarleg for nødvendig sikring og forsvarleg lagring av demonterte komponentar.

Ved remontering skal bygningsdelane framstå som ein integrert del av det ferdige bygget, med gode overgangar og utan synlege skadar eller unødvendige spor etter demontering.

Gjenbrukte bygningsdelar skal ved overlevering ha eit ferdig og fagmessig uttrykk.