

# Konkurransegrunnlag del II-

## Teknisk beskrivelse

### Reparasjon og gjenoppbygging av brannskadet boligbygg - 2026/6332

#### Innhold

|      |                                                                     |   |
|------|---------------------------------------------------------------------|---|
| 1.   | Om oppdraget.....                                                   | 2 |
| 1.1  | Om oppdraget.....                                                   | 2 |
| 1.2  | Bygningens og leilighetenes tilstand etter riving og sanering ..... | 2 |
| 1.3  | Søknad om tiltak .....                                              | 3 |
| 2.   | Kontraktskrav klima og miljø .....                                  | 3 |
| 3.   | Frist for ferdigstillelse .....                                     | 3 |
| 4.   | Oppstillingsplass for rigg og drift .....                           | 3 |
| 5.   | Teknisk beskrivelse .....                                           | 3 |
| 5.1  | Innledning .....                                                    | 3 |
| 5.2  | Varmeisolering og tetthet.....                                      | 4 |
| 5.3  | Låser og beslag.....                                                | 4 |
| 5.4  | Ventilasjon og rørfordeling .....                                   | 4 |
| 5.5  | Innvendige takhøyder .....                                          | 4 |
| 5.6  | Grunn og fundamenter .....                                          | 4 |
| 5.7  | Bæresystemer .....                                                  | 4 |
| 5.8  | Yttervegger.....                                                    | 4 |
| 5.9  | Innervegger .....                                                   | 5 |
| 5.10 | Dekker/himlinger .....                                              | 5 |
| 5.11 | Fast inventar .....                                                 | 6 |
| 5.12 | Trapper og balkonger.....                                           | 6 |
| 5.13 | Sanitær .....                                                       | 6 |
| 5.14 | Varme.....                                                          | 7 |
| 5.15 | Fordeling .....                                                     | 7 |
| 5.16 | Belysning.....                                                      | 7 |
| 5.17 | Veier og plasser.....                                               | 7 |
| 5.18 | Opsjoner.....                                                       | 7 |

## 1. Om oppdraget

### 1.1 Om oppdraget

Denne bygningsmessige beskrivelsen inngår som del av konkurransegrunnlaget for reparasjon og gjenoppbygging av leilighetsbygg Øvre Hamna 28 A–D etter brann. Leilighetene er ferdig revet og luktsanert.

Beskrivelsen angir byggherrens krav til funksjon, ytelse, kvalitet, dokumentasjon og ferdig resultat.

Der det i beskrivelsen og mengdeliste er angitt ombruk gjennom remontering, eller demontering for remontering skal dette legges til grunn.

Tegninger, skisser, brannteknisk konsept, beskrivelser, befaringer og øvrige vedlegg skal legges til grunn for tilbudet og utførelsen av kontraktsarbeidet.

Brannteknisk konsept følger som vedlegg 4.

Kontraktsarbeidet skal oppfylle de krav som er angitt i kontrakten, herunder konkurransegrunnlaget med vedlegg. Er ikke kvalitetskrav til materialer og utførelse angitt i kontrakten, gjelder slike kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider.

Arbeidene gjennomføres som utførelsesentreprise etter NS 8406:2009, «Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt» med de suppleringer og presisering som fremgår i Vedlegg 3 kontraktsbestemmelser.

Mengdebeskrivelsen er ikke utarbeidet etter NS 3420. Konkurransegrunnlag del II og prisskjema/mengdebeskrivelsen skal leses i sammenheng. Del II angir generelle og utfyllende krav til leveransene, mens prisskjema/mengdebeskrivelsen angir poster og mengder som skal prises. Den enkelte post skal leveres komplett og omfatte alle arbeider og ytelser som er nødvendige for å oppfylle kravene i kontraktsdokumentene, selv om den enkelte ytelsen ikke er særskilt gjentatt i postteksten.

Det gjøres oppmerksom på at det utføres arbeid med byggets drenering, arbeidet antas ferdigstilt innen oppstart av kontraktsarbeidet tilknyttet reparasjon og renovering av bygget.

### 1.2 Bygningens og leilighetenes tilstand etter riving og sanering

Følgende informasjon fremgår av vedlegg til rammetillatelse, bilag 4 -6:

28 A: Veggplater er revet på brannvegg mot leilighet 28B. Balkong er revet, vinduer i frontvegg er trukket inn i konstruksjon. Berørte rom: kjøkken, stue og soverom i 1.etg. To boder i underetasje tilhører leilighet, og er berørt.

28 B: Gulvbelegg revet i entre, soverom 2, kjøkken, bad og stue. Veggplater revet i soverom 2, bad og kjøkken, samt på brannvegg mot leilighet 28 A. Balkong er revet. Vinduer i frontvegg er trukket inn i konstruksjonen. Berørte rom: Alle rom i 1.etg og u.etg.

28 C: Det er revet inn til stav i frontvegg. Delevegger og vegg mot mur er revet. Himling er revet og gulv er revet ned til grovstøp. Brannvegg mot leilighet 28 D er revet. Vinduer i frontvegg er trukket inn i konstruksjonen. Berørte rom: Alle rom

28 D: Veggplater er revet i soverom og 2 boder (som tilhører leilighet A), samt brannvegg mot leilighet 28 C. Vinduer og ytterdør er trekt inn i konstruksjonen. Berørte rom: Soverom, stue og entre samt 2 boder som tilhører leilighet 28 A (ligger i u.etg).

### 1.3 Søknad om tiltak

Ansvarlig Søker er Bøketre AS, som sender inn søknad for tiltaket til kommunens Byggesaksavdeling. Søknaden er basert på løsningene i konkurransegrunnlaget.

Rammetillatelse for gjenoppbyggingen er godkjent av Senja kommune, og er følger som vedlegg 6 Rammetillatelse Øvre Hamna.

Det er Bøketre AS som er/vil være Ansvarlig søker igjennom hele prosjektet. Det er valgte tilbyders ansvar å oversende nødvendig dokumentasjon uoppfordret til Bøketre AS slik at de kan utføre sitt arbeid med IG, Ferdigattest mm.

## 2. Kontraktskrav klima og miljø

Det stilles i kontrakten følgende krav:

Der det i beskrivelsen og mengdeliste er angitt ombruk gjennom remontering, eller demontering for remontering skal dette legges til grunn.

Minimum 80 vektprosent av bygg- og riveavfallet skal kildesorteres i samsvar med TEK17 § 9-8.

Det skal ikke benyttes fossilt drivstoff eller fossilt brensel til oppvarming av bygget i byggeperioden.

Alt nytt trevirke som leveres i kontrakten skal være FSC- eller PEFC-sertifisert, eller dokumenteres å ha tilsvarende egenskaper.

Dokumentasjon skal kunne framlegges for samtlige krav.

## 3. Frist for ferdigstillelse

Ferdigstillelsesfrist er 26 uker etter kontraktsinngåelse, gjelder også ved evt. utløsning av opsjon.

## 4. Oppstillingsplass for rigg og drift

Hele tomtearealet utenfor byggets fotavtrykk kan benyttes til nødvendig rigg- og drift i byggeperioden, se Vedlegg 8 Riggplan (kart). Endelig plassering av materiell, containere, stillas og utstyr avklares med valgt entreprenør. Alle berørte arealer skal tilbakeføres etter avsluttet byggeperiode.

## 5. Teknisk beskrivelse

### 5.1 Innledning

Utførelse og produkter skal være av normalt god kvalitet, og vanlige for tilsvarende arbeider. Leveranser skal være CE-merket, der dette er relevant. Vedlagte skisser / beskrivelse av planløsning og utforming er en del av tilbudsgrunnlaget som skal følges, både i kvalitet-, material- og formvalg. Basert på de valg som entreprenøren gjør skal det tilrettelegges plass for nødvendig drift og vedlikehold for tekniske installasjoner.

Bærekonstruksjon skal være ihht relevante myndighetskrav, ha tilstrekkelig motstand mot den påkjenning som påhviler bruken samt byggets plassering.

## 5.2 Varmeisolering og tetthet

Gjeldende teknisk forskrift, TEK 17, skal følges mht isolasjons- og tetthetskrav.

Berørte yttervegger er isolert, det er benyttet, Glava veggplate 31. Det er montert vindsperre nr. 2. som beskytter vindsperre nr. 1. Vindsperre nr. 2 må fjernes før horisontale lekter og kledning monteres.

Værhud/klimaskille skal utføres med tilstrekkelig tetting mot nedbør, slik at vanninntrenging unngås. Kravene gjelder konstruksjonene inkl alle tilslutninger.

## 5.3 Låser og beslag

Ytterdører leveres komplett med vridere, beslag og låssylindre. Hver sylinder skal leveres med 3 nøkler. Det skal leveres ny ytterdør til 28 B og 28C, ytterdør 28 D skal remonteres og ytterdør 28 A er ikke berørt.

## 5.4 Ventilasjon og rørfordeling

Leilighetene skal tilbakeføres slik før skaden inntraff. Ventilasjon skal dermed som tidligere, følge naturlig via veggventil / over tak.

## 5.5 Innvendige takhøyder

Det antas at takhøyde ikke vil kunne oppfylle krav i Byggteknisk forskrift TEK 17, men vil bli gitt utfra beskrevet oppbyggingsmåte.

## 5.6 Grunn og fundamenter

Det skal etableres fundamenter til balkonger. Fundamentering skal kun skje på faste egnede velkomprimerte masse og telesikring skal forskriftsmessig ivaretas. For oppbygging gulv i berørte rom i underetasjen (Leilighet 28 B /28C og 28D): Tidligere utførelse var isopor og flytende plategulv. Gulvet skal bygges opp med fuktsperre, EPS/XPS og påstøyp/flytesparkel.

## 5.7 Bæresystemer

Innvendig: Gulvbjelker er uskadet og beholdes.

Løsning brannskille mellom leiligheter (bjelkelag) utføres i tråd med brannteknisk konsept vedlegg 4.

Løsning for brannhemmende plater på underside av balkonger, utføres i tråd med Brannteknisk konsept.

Utvendig skal balkonger dimensjoneres etter gjeldende brannkrav. Se 101 Branntegning plan og snitt vedlegg 5 og brannteknisk konsept vedlegg 4.

## 5.8 Yttervegger

Yttervegger er sanert og skal gjenbrukes. Oppretting innvendig før montering av veggplater må påregnes.

Utvendig: Se pkt 4.2 varmeisolering og tetthet.

Horisontale lekter skal monteres, samt stående kledning. Kledningen skal være lik boligen for øvrig, GRAN 19X148 D-F RETTK 10MM.

Vinduer: I leiligheter 28 A, B og D skal vinduer de -og monteres. Ett knust glass skal byttes. For leilighet 28C skal nye vinduer tilføres. Vinduer skal ha toppsving og være standard hvitmalt. U-verdi  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Beslag til vinduer skal være i hvit farge.

Dører:

For leiligheter 28 B og 28 C: komplett ytterdør skal leveres, tilsvarende som i dag. Riv / deponi inngår i tilbudet. U-verdi  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

For leiligheter 28A og 28 B: Eksisterende balkongdører skal de -og monteres. Utførelsen skal være komplett utvendig og innvendig.

Alle lister/gerikter/foringer skal leveres ferdig malt – synlig spiker tillates i alt listverk.

Overflatebehandling utvendig: Alle vegger skal leveres ferdig behandlet ~~utvendig behandlet~~ med 2 strøk (om nødvendig skal grunning utføres). Farge skal være tilsvarende som boligen har i dag.

Omramming av bord på dører/vinduer/rekkverk skal behandles som yttervegger.

### 5.9 Innervegger

Alle innvendige vegger som er revet skal gjenoppbygges, isoleres og platekles med ferdigmalte Huntonit plater eller tilsvarende produkt. Brannvegger legges i 2 lag gips, og utføres i tråd med Brannkonsept vedlegg 4.

Farge for stue, kjøkken og gang: Sand (NCS S 2502-Y)

Farge for soverom: Soft Eucalyptus (NCS 5608-B78G), eller Kveldshimmel (NCS S 5010-R90B)

Det skal legges inn spikerslag for montering av kjøkken/skap/innredning osv der dette er naturlig, for tilstrekkelig bæring.

Alle innvendige dører som skal skiftes, skal leveres og monteres komplett. Det skal monteres dørstoppere for ikke å skade vegger ol.

For leilighet 28C: Slette hvite dører til soverom, bod samt bad- og vaskerom. Dør til stue fra vindfang skal være slett, med glassfelt ca øverste halvdel.

Bad: Alle våtrom (bad, vaskerom) skal utføres iht. byggeteknisk forskrift.

Vegger skal utføres med hvite baderomsplater.

### 5.10 Dekker/himlinger

Det skal legges klikk-vinyl, 8 mm eik i alle rom utenom våtrom.

På våtrommene skal det leveres belegg type: vinyl sklisikkert våtromsbelegg utført på en «vannsikker» måte med fall mot sluk. Alle underlag skal tilfredsstille kravene som er gjeldende for valgte belegg. Alle skjøter skal sveises.

For bad leilighet 28 B skal det flyteavrettes for å oppnå riktig fall på badegulv. Bjelkelag må forsterkes for å oppnå krav til stivhet.

Det presiseres at gulvene skal være klare til bruk ved overlevering uten å behøve ytterligere toppbehandling.

Himlinger i underetasje skal være malt gipsplater.

Leilighet 28B: ikke krav til lydbøyer i del av leilighet i underetasjen. 1 lag gips.

Leilighet 28C: lydbøyer/ brannskille. 2 lag gips. Løsning skal være i tråd med brannteknisk konsept.

### 5.11 Fast inventar

Generelt skal plassering av inventar ta hensyn til følgende utstyr: Vaskemaskin og tørketrommel (bad), kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin (kjøkken). Det forutsettes frittstående hvitevarer.

Hvitevarer: Det skal ikke leveres noen hvitevarer utover ventilator over komfyr på kjøkken i 28 C.

Leilighet 28B:

Demontert kjøkkeninnredning monteres, komplett.

Baderomsinnredning monteres.

Nytt dusjkabinett (90\*90 cm) i normal kvalitet, med plast underdel. Kontrollmåles før bestilling.

Garderobe: Det skal monteres hvitt dobbelt klesskap på soverom av typen med hvite skapdører/skyvedører.

Leilighet 28C:

Ny kjøkkeninnredning skal leveres iht avsatt plass til kjøkken som fremgår av Bilag 4 Tegning ny plan. Kjøkkeninnredning skal leveres i tråd med beskrivelse post 104 kjøkkenløsning.

Baderomsinnredning: Plan solid hvit utførelse (bredde 60 cm) på skap/fronter, integrert vask i toppplaten (fuget mot vegg), overskap med speil, integrert lys over speil.

Dusjforheng med garnityr.

Garderobe: Det skal monteres hvitt dobbelt klesskap på soverom av typen med hvite skapdører/skyvedører.

### 5.12 Trapper og balkonger

Trapp: Trapp i leilighet 28B skal gjenbrukes. Trapp er ikke demontert. Entreprenør må medta innfesting / justering, samt slip og maling av trapp og rekkverk.

Balkonger: Utføres i impregnert trevirke. Rekkverk og plassering i henhold til bilag 8 Fasade ny.

Balkonger skal utføres i samsvar med vedlegg 4 Brannteknisk konsept og vedlegg 5 branntegning.

### 5.13 Sanitær

Leilighet 28B:

Tilbakeføring av bad (1.etg) og vaskerom (u-etg).

- Det skal legges opp et «rør i rør»-system. (1.etg)
- Gulvmontert toalett monteres.(1.etg)
- Innredning monteres.(1.etg)
- Nytt dusjkabinett 90x90cm (1.etg)
- Opplegg for vaskemaskin (u.etg)
- Nytt skyllekar (u.etg)
- Ny bereder 200 liter (u.etg)
- Ny sluk (u.etg)
- Nytt avløp fra kjøkken og bad (skadet av brann).

#### Leilighet 28 C:

- Det skal legges opp et «rør i rør»-system.
- Ny sluk i badgolv (pigging).
- Varmtvannsbereder 200 liter
- Gulvmontert toalett komplett
- Dusjhjørne med forheng, garnityr og blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin
- Det skal etableres stakeluke
- Opplegg kjøkken, vann og avløp. Komplet vask med blandebatteri. Opplegg oppvaskmaskin.

Alt av utstyr skal være av normal kvalitet og tilpasset bruken. Det skal legges vannstoppeventil med følere etter de krav som gjelder.

Leilighet 28 A og D: ingen arbeider med sanitæranlegg.

#### 5.14 Varme

Leilighet 28B: bad; stråleovn med termostat.

Leilighet 28C: Panelovn med termostat i soverom (1 stk) og stue (1 stk).

Leilighet 28C bad; stråleovn med termostat.

Eksisterende varmeovner i leilighetene 28 A og D, skal remonteres.

#### 5.15 Fordeling

Grunninstallasjon skal følge NEK400.

Komplementering av elektrisk anlegg (i berørte rom) i 28 A, B og D, komplett grunninstallasjon i 28 C.

Det skal monteres antall stikkontakter i tråd NEK400. Plassering gjennomgås med Byggherre i god tid før utførelse.

Det skal etableres et sikringsskap i leilighet 28C (de andre leilighetene er sikringsskap uskadet / inntaksskap er uskadet). På kjøkken 28 B og 28 C skal det legges opp til oppvaskmaskin. Det skal leveres komfyrvakt og stikk over kjøkkenbenk med timer for leilighet 28 B og 28 C.

På bad i leilighet 28 B og 28 C skal det også legges opp til belysning over speil.

#### 5.16 Belysning

Det skal være minst ett taklys (fysisk en enkel lampe) i alle berørte rom, dvs rom som mangler taklys.

Det skal leveres 1 utelys pr inngangsdør for leilighet 28 C og 28 D.

#### 5.17 Veier og plasser

Arrondering og grusing av berørt vei etter utført arbeid. Ferdig komprimert gruslag med tykkelse 5 cm. Komplet levering og utførelse. Arealet stipuleres til 200 m<sup>2</sup>.

#### 5.18 Opsjoner

##### **Opsjon 1 – Bad 28B**

Levering og montering av elektriske varmekabler i gulv på bad i leilighet 28B, inklusive nødvendig tilkobling, gulvføler og elektronisk termostat. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og leveres ferdig funksjonstestet og idriftsatt. Tilbudt pris skal omfatte alle kostnader knyttet til levering, montering, tilkobling, testing og dokumentasjon

**Opsjon 2 – Entré 28C**

Levering og montering av elektriske varmekabler i gulv i entré i leilighet 28C, inklusive nødvendig tilkobling, gulvføler og elektronisk termostat. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og leveres ferdig funksjonstestet og idriftsatt. Tilbudt pris skal omfatte alle kostnader knyttet til levering, montering, tilkobling, testing og dokumentasjon

**Opsjon 3 – Stue/kjøkken 28C**

Levering og montering av elektriske varmekabler i gulv i stue/kjøkken i leilighet 28C, inklusive nødvendig tilkobling, gulvføler og elektronisk termostat. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og leveres ferdig funksjonstestet og idriftsatt. Tilbudt pris skal omfatte alle kostnader knyttet til levering, montering, tilkobling, testing og dokumentasjon

**Opsjon 4 – Bad 28C**

Levering og montering av elektriske varmekabler i gulv på bad i leilighet 28C, inklusive nødvendig tilkobling, gulvføler og elektronisk termostat. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og leveres ferdig funksjonstestet og idriftsatt. Tilbudt pris skal omfatte alle kostnader knyttet til levering, montering, tilkobling, testing og dokumentasjon

**Opsjon 5 – Bytte av gulvline mot bakvegg 9,3 m (u.etg).**

Fuktskadet gulvline (48\*68) på ca 9,3 meter byttes ut, inkl underlag som hindrer kapillærsug.

Tilbudt pris skal omfatte alle kostnader knyttet til levering, montering og dokumentasjon.