



**PORSGRUNN
KOMMUNE**

Oktober 2026

OVERORDNET KRAVSPESIFIKASJON/ FUNKSJONSBESKRIVELSE

VASKERI FREDNES

Rådgiver:
Byggherre:

Adapt Arkitekter as
Porsgrunn kommune

INNHold

Innledning.....	3
GENERELT	3
Rom- og funksjonsprogram	3
UTFORMING.....	3
TOMTEN	3
LEVERANDØRENS Ytelser.....	3
Planlegging	3
Rigg og drift.....	3
UTFØRELSE	4
riving 4	
Generelt Omfang.....	4
Eksisterende bygg – rivearbeid.....	4
BYGNING.....	5
21 Grunn og fundamenter	5
22 Bæresystemer	5
23 Yttervegger.....	5
24 INNERVEGGER.....	6
25 DEKKER.....	7
26 YTTERTAK.....	7
29 ANDRE BYGNINGSDELER	7
29.1 Puss- /Malearbeider	7
VVS-installasjoner	8
30 VVS-installasjoner generelt.....	8
31 Sanitær	8
33 Brannslukking.....	8
36 Luftbehandling	8
37 Kjøling	9
ELKRAFT.....	9
40 GENERELT ELKRAFT	9
41 Innvendig belysning	9
42 Utvendig belysning	9
43 Lavspent forsyning	9
45 Elvarme.....	9
5 tele og automatisering.....	10
54 Alarm- og signalsystemer	10
70 Utendørs.....	10
70.0 GENERELT	10
70.1 Støttemur, overflater.....	10
73 Utendørs røranlegg.....	10

INNLEDNING

GENERELT

Denne kravspesifikasjonen/ funksjonsbeskrivelsen er å anse som minstekrav til omfang og innhold i leveransen. Alle løsninger, materialer, bygningsdeler og tekniske installasjoner mv., skal som et minimum tilfredsstille krav gitt i, eller i medhold av TEK 17, samt andre relevante forskrifter og standarder. Alle detaljer planlegges og utføres i samsvar med NBI, eller tilsvarende anvisninger fra den respektive produsent.

Kravspesifikasjonen er bygd opp etter NS 3451 Bygningsdelstabellen.

Rom- og funksjonsprogram

Bygget som skal ombygges og rehabiliteres har en grunnflate på ca 500m². Bygningen skal endres for å ivareta økt mengde vasketøy.

UTFORMING

Tiltaket omfatter etablering av et tilbygg (36 m²) og ombygging for eksisterende vaskeri. Ombyggingen innbefatter etablering av ny herre garderobe og utvidelse/ombygging av eksisterende damegarderobe. Etablering av lager for urent tøy «kjølerom» m/romtemperatur 10-12-grader, her inngår utskifting av gammelt kjøleaggregat. Etablering av to nye vegger m/dør i gang samt etablering av ny rømningsdør fra trapperom. Overflatebehandling i angitte rom.

Vedlagte tegninger viser omfanget av tiltaket.

TOMTEN

Tomten har gårds- og bruksnummer 200/3296, og er opparbeidet med gressplener og avkjøring inn til bygget.

Planområdet (plan ID 319 «Øvre Frednes») ligger i et bynært område regulert til offentlig bebyggelse, med eksisterende sykehjem, omsorgsbebyggelse og annen infrastruktur. Formålet hjemler bygging av det planlagte tiltaket

Privat vannledning til eiendom 200/3295 ligger over tomten, denne stenges og tilknyttes vannledning i Øvre Frednesveg. Vedlagt kartutsnitt viser traseer for VA i Øvre Frednesveg.

LEVERANDØRENS YTELSE

Planlegging

Totalentreprenør utformer byggene/rommene, og har ansvaret for all planlegging og prosjektering av arealene med tilhørende installasjoner, infrastruktur og utomhusanlegg.

Rammetillatelse for tiltaket er sendt og arbeidstilsynet samtykke er gitt.

Totalentreprenøren skal forestå søknad om, og innhenting av igangsettingstillatelse(r) og ferdigattest, og i den forbindelse sørge for at alle relevante roller, herunder også SØK, er belagt med ansvar etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Se også konkurranse- og kontraktsgrunnlaget pkt. 7.

Rigg og drift

Totalentreprenør dekker alle forhold knyttet til rigg og drift i hele byggeperioden, herunder (ikke uttømmende):

- Forsikringer

- Sikkerhetsstillelse
- Planlegging og administrasjon
- Avfallsplaner og avfallshåndtering
- Adkomst og riggområde
- Brakker
- Lager
- Sikring/ stillaser
- Kran/ heising
- Vinterdrift
- Oppvarming (NB! Forbud mot bruk av fossil olje til byggvarme fra 2022)
- Avfukting
- Løpende byggrenhold (RTB)
- Tetthetsmåling og termografering
- Opplæring
- Prøvedrift i 12 måneder etter overtagelse
- FDV-dokumentasjon

UTFØRELSE

Det kreves at alle arbeider utføres med en høy håndverksmessig standard. Totalentreprenøren har ansvar for all tverrfaglig koordinering, slik at det ferdige bygget sikres en optimal funksjon i henhold til gitte krav og forutsetninger. Alle bygningsmessige hjelpearbeider, herunder også branntetting skal ivaretas.

Tilsvarende også for akustiske forhold, slik at støy fra interne og eksterne kilder dempes på best mulig måte.

RIVING

Generelt Omfang

Betongskjæring av ny døråpning i yttervegg mot tilbygg. To nye åpninger (ca 0,9x 2,1m) i lettvegg i ombygd damegarderobe. Ny døråpning fra trapperom, tegl/stendervegg. Komplette riving/fjerning av anviste innvendige vegger, gulvoverflater, himlinger og dører. Gulvoverflatene skal klargjøres for nytt beleg. Riving/klargjøring for etablering av ny herregarderobe med toaletter/dusj.

Omfang er vist på rivetegninger.

Eksisterende bygg – rivearbeid

Totalentreprenør skal sørge for prosjektering og planlegging av rivearbeidene. Det vises til NS 8407 pkt. 16.

Planlegging av rivearbeidet skal sikre at alle forhold ved arbeidene er ivaretatt og blir utført i henhold til lover, forskrifter, standarder og spesifikasjoner i kontakten. Herunder også planlegging og koordinering av frakoplinger av svakstrøm, sterkstrøm og VA.

Planlegging av rivearbeidet skal kvalitetssikres og dokumenteres i henhold til gjeldende lovverk, og danne tilstrekkelig grunnlag for utførelse. Det vises også til SAK10.

Rivningen omfatter komplett rivning, opplasting og bort transport av rivningsobjektene til og med fundamenter og tekniske installasjoner i grunnen. Dette inkluderer også miljøsanering av eventuelle helse- og miljøfarlige stoffer i bygningen.

For mellomlagring av rivemasser ved kildesortering skal nødvendige containerutgifter være inkludert.

Alle rivemasser skal medtas komplett revet, sortert, fjernet og levert på godkjent avfallsstasjon.

Miljøsaneringsrapport og avfallsplan skal utarbeides av TE

BYGNING

20 Bygning, generelt

Statistiske beregninger og dimensjonering skal utføres iht. relevante Eurocode / Norsk Standard.

Dimensjonerende laster bestemmes iht. Eurocode / Norsk Standard, NS-EN 1990 til 1999.

Konstruksjoner og løsninger skal tilfredsstille krav og intensjoner i NS 3420 – beskrivelsestekster for bygg og anlegg. Standardens tekniske bestemmelser og veiledning skal legges til grunn for prosjektering og utførelse. Det skal benyttes toleranseklasse 2 for ferdige overflater.

Arbeidene utføres iht. gjeldende teknisk forskrift, og anvisninger gitt i SINTEF Byggforsks byggedetaljblader.

21 Grunn og fundamenter

Grunnarbeidene og fundamenteringen skal utføres slik at eventuelle skader som sprekker, riss, skjevheter, fukt i konstruksjonene etc. ikke utvikler seg i byggets levetid.

Totalentreprenør må gjøre seg kjent med alle stedlige forhold som kan være av betydning for arbeidet, og i nødvendige grad hensynta dette. Tilbygget må fundamenteres og tilpasses eksisterende fundament.

Det skal inkluderes alle nødvendige grunnarbeider, inkludert graving, fiberduk, bærelag, isolasjon m.m.

All innmåling og utstikking av VA og EL skal medtas komplett.

Rydding/ fjerning av eksisterende vegetasjon og overskuddsmasser, samt opparbeiding med setningssikre overflater for fundamenter og utomhusanlegg medregnes.

Byggetomten skal være inngjerdet med byggegjerder i stål i hele anleggsperioden.

22 Bæresystemer

Beskrives av totalentreprenør.

23 Yttervegger

Nye yttervegger for tilbygget skal hovedsakelig oppføres i betong, med utvendig isolasjon og platekledning. Platekledning skal være av lakkerte båndteking/metallplater i fritt valgt RAL-farge.

Samme type/farge som for tak. Innsiden platekles med solide ferdigbehandlede MDF-plater.

Se vedlagt prinsippdetalj for oppbygging

Detaljprosjektering av betongkonstruksjoner må medtas av totalentreprenøren.

Vinduer og Dører i yttervegg

- Dørglass 0,8m til bakken skal ha sikkerhetsglass NS-EN 356 P3A FG godkjenning utvendig og innvendig.
- Montering av vinduer og dører skal ha 2 trinns tetting fra utsiden..
- Siste versjon av Rent Tørt Bygg RIF (Rådgivende Ingeniørers Forening) skal følges.

Vinduer U verdi 0.8 eller bedre

- Vindu av tre - ALU beslått utvendig. Lik farge utvendig og innvendig.
- Vindu skal være faste

- Innsetting av vindu følges monteringsanvisningen fra vindusleverandør.
- Foring, gerikt og eventuelt smyglister skal være i tre.
- Farger skal kunne velges fritt fra RAL/NCS

Ytterdør og sidefelt U verdi 0.8 eller bedre

- Ytterdør skal være i stål og ha god kvalitet. Dør skal ha hc-trinnfri terskel for enkel og smidig passering. Sidefelt i glass skal være type sikkerhetsglass.
- Døren skal ha solid dørhåndtak og låskasse med sylinder til eksisterende låssystem
- Døren skal leveres med adgangskontroll (tilpasset eksisterende system) og bryter for automatisk åpning. Eksisterende nøkkel- låssystem skal virke i ny dør.
- Døren skal monteres etter monteringsanvisning fra dørleverandør, + beslag med godkjent tetningsmasse i bunn, beslag går opp i spor i terskel og ned 3cm under dørterskel
- Farger skal kunne velges fritt fra RAL/NCS

24 INNERVEGGER

Nye innervegger skal ha gipsplater med malt glassfiberstrie. Type reisverk er valgfritt.

I rom for wc/dusj skal det være baderomsplater.

Nye vegger skal tilfredsstille aktuelle lyd-, brannkrav, og Våtromsnormen for dusjrom.

Eksisterende vegger vaskes, og påføres 2 strøk maling.

Malte flater skal være vaskbare, minimum vaskeklasse 1 og glanstall 10.

Eksisterende yttervegg i betong/tegl må ivare drenspalt for tegl. Det må derfor bygges en ny vegg på innsiden med ca 5 cm avstand. Vertikale lekter monteres på eksisterende vegg for feste til vannbestandig plate.

Overgang for taket mot eksisterende tegl-/ betongvegg må hindre vann-inntrenging, og må dekkes med beslag. Se prinsippdetalj.

På wc og dusj i ny herregarderobe skal det monteres baderomsplater. Disse skal monteres ca. 10 cm over gulv og utenpå gulvbelegg som er brettet opp på vegg. Montasje skal utføres i henhold til monteringsanvisning fra produsenten. Baderomsplatene leveres uten flismønster. Det må kunne velges inntil to forskjellige farger fra leverandørens standard sortiment i rom med krav til luminanskontrast.

Døråpninger som skal tettes, utføres i egnet reisverk og platekles, med overflate tilsvarende tilliggende eksisterende vegg.

Omfang er vist på vedlagte plantegninger.

INNSENDIGE DØRER

Det skal leveres og monteres dører som tilfredsstiller kravene i relevante Norske standarder og som er av en type som har, eller kan få merkerett hos Norsk Dør og Vinduskontroll. Alle innerdører skal være i kompakttype, med høytrykkslaminat overflate, heltre karmlist, karm, gerikter, - lik eksisterende dører i damegarderobe.

Farge skal velges fra standard fargesortiment.

Dørene skal leveres med HC-terskel.

Leveres med 3-hengsler.

Eksisterende nøkkel- låssystem skal virke i nye dører.

Eventuelle glassfelt skal være type sikkerhetsglass og brannglass ved behov
Nye dører skal tilfredsstillende eventuelt gjeldende brann- og lydkrav.
Nytt glassfelt med dør i inngangsparti med brannkrav, i aluminium.

25 DEKKER

Beskrives av totalentreprenør, herunder gulv på grunn med radonsperre/ radonventilasjon, overflater, faste himlinger, systemhimlinger mv.

Nytt gulv i tilbygg skal støpes i betong med isolasjon under. Overflate flytsparkles før det legges gulvbelegg. Dekket må ha avstand 5 cm fra eksisterende vegg som dreenspalt for teglen.

GULVBELEGG

Alle anviste rom skal ha vinyl gulvbelegg (homogent belegg 2mm) med 10 cm oppbrett på vegg, farge godkjennes av byggherre. Det må kunne velges inntil to forskjellige standard farger.

Garderober: Det skal legges sklisikkert belegg som er homogent og gjennomfarget vinylbelegg - tykkelse 2mm, type skal godkjennes av byggherre.

Toppen av oppbrett skal fuges.

Omfang er vist på vedlagte plantegninger.

HIMLINGER

Nye himlinger skal være systemhimling, 60x60 E-kant, nedsenket maks 20 cm. Nye lysarmaturer og ventilasjon skal innfelles i systemet (tilpasses fra eksisterende anlegg)

Omfang er vist på vedlagte plantegninger.

26 YTTERTAK

Beskrives av totalentreprenør, herunder takkonstruksjon, takteking, evt. overlys/ luker/ glasstak/ oppbygg, gesimser, takrenner, nedløp mv.

TAKOPPBYGGING

Tak for tilbygg skal bygges med trebjelkelag (må beregnes iht spenn). Det må etableres en vegg inn mot eksisterende vegg som bæring av taket.

Takkonstruksjonen er type luftet varmt tak med utvendig takrenne/nedløp ut på terreng.

Yttertaket skal ha isolasjon iht gjeldende krav. 2 lag takpapp med oppbrett minimum 15 cm opp på eksisterende vegg og ned på ytterveggene

Løsningen med vanntett løsning mot eksisterende teglvegg må gjøres med takpapp, fuging og beslag som sannsynligvis må slisses inn i teglforblendingen.

Dersom behov for slissing i teglstein, må det påregnes at løsningen må detaljprosjekteres av bygningsteknisk rådgiver.

Behov for eventuell supplerende bæring må avklares.

Det må medtas bevegesfuge mot teglfasaden.

29 ANDRE BYGNINGSDELER

29.1 Puss- /Malarbeider

Malararbeid iht. plan- og himlingsplan, snitt

For anbudets priser, krav til materialer og arbeidets utførelse, regler for mengdeberegning og toleransekrav, gjelder bestemmelsene i siste utgave av NS 3420.

Malerarbeid skal utføres i henhold til estetisk klasse K2, jf. NS 3420, som er normal standard for yrkesbygg. Det gjøres oppmerksom på at kravet gjelder for alle anviste synlige flater.

Maling av vegger i eksisterende og nye garderober, lager og produksjonsrom. Maling av himling i lager og produksjonsrom. Innvendig maling skal utføres med løsemiddelfrie malinger med glanstall 02. Alle flater skal males til fulldekk, og underlaget skal være tilfredsstillende forbehandlet til estetisk klasse K2 oppfylles.

På listverk, foringer og omramminger hvor det stilles strenge krav til rengjøring, skal det benyttes maling med glanstall 50.

Dersom det leveres ferdigmalt listverk fra fabrikk, skal spikerhull og skjøter sparkles og overflatebehandles slik at ferdigresultat fremstår jevnt og i henhold til angitt estetisk klasse.

Alle nye synlige skjær/-kuttflater etter betongskjæring må betongpusses før sparkling.

Malerarbeider er også beskrevet under kapittel 24-Innervegger.

VVS-INSTALLASJONER

30 VVS-installasjoner generelt

Rørsystemer og utstyr skal inneha godkjenning fra SINTEF Byggforsk, eller tilsvarende.

Alle spjeld, motorer, ventilasjonskanaler, stakeluker for avløpsrør, kraner og ventiler etc. skal ha god tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring.

Alle komponenter skal merkes etter tverrfaglig merkesystem TFM. Komponenter skjult over himling eller bak inspeksjonsluker, skal i tillegg merkes under himlinger/ inspeksjonsluker.

VVS-anlegg dimensjoneres og utføres i samsvar med TEK17. Våtromsnormen legges til grunn hvor relevant. Alle nye løsninger og nødvendig tilpasning av VVS-anlegg for å gjennomføre prosjektet skal inkluderes. Det vektlegges å finne løsninger som er tilpasset byggets drift.

Nøyaktig omfang og utførelse er ikke definert, og dette er noe som må klargjøres av totalentreprenør

Det forutsettes at arbeidene prises etter tilbyders egen befaring av bygningen og eksisterende VVS-anlegg.

31 Sanitær

Beskrives av totalentreprenør, herunder bunnledninger, sluk, ledningsnett, armaturer, sanitærutstyr, brannskap, stengeventiler, vannstoppere, utvendige vannuttak mv.

Eksisterende ledningsnett for vann og avløp skal benyttes for tilkopling til ny herregarderobe.

Det skal generelt benyttes standard sanitærutstyr av normalt god kvalitet.

33 Brannslukking

Det er utarbeidet brannkonsept for bygget.

36 Luftbehandling

Det er installert ventilasjonsanlegg i hele bygningen i dag. For tilbygg/ombygging skal eksisterende anlegg tilpasses. Alle arbeider skal tilfredsstillende gjeldende krav til innemiljø og gjeldende regelverk. I forbindelse med anbudet forutsettes det at eksisterende ventilasjonsaggregat har tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utvidelsen.

Nye og ombygde installasjoner skal:

- prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder (TEK17, NS 3420, relevante veiledninger)
- tilpasses byggets nye planløsning og bruk
- innreguleres og funksjonstestes
- tilfredsstille gjeldende krav til lydnivå og energieffektivitet
- ha nødvendig merking

37 Kjøling

For skittentøyrom skal eksisterende kjøleaggregat skiftes. Rommet dimensjoneres for temperatur på rundt +10 °C til +12 °C for å kontrollere lukt.

ELKRAFT

40 GENERELT ELKRAFT

Omfang i tiltaket er ny belysning, stikkontakter samt tilkobling av utstyr, som ny brette maskin med tilhørende aggregat.

Det skal prosjekteres og dokumenteres etter gjeldende lover forskrifter og normer. Den elektriske installasjonen skal være i samsvar med NEK400:2018.

Funksjonskrav og andre forhold innenfor øvrige fagområder skal ivaretas for å få et komplett anlegg iht. overordnede funksjonskrav. Alle arbeider og de tilhørende økonomiske konsekvenser skal være inkludert i tilbudet.

41 Innvendig belysning

Det skal monteres armaturer innfelt i himlingen for tilbygg og ny garderobe, med tilstrekkelig lysmengde iht gjeldende krav. Tilsvarende eksisterende type i tiliggende rom

Se himlingsplan for omfang.

Belysning i garderober skal være standard armatur, med lysarmatur med stikk over servanten.

42 Utvendig belysning

Det skal monteres belysning med LED-lyskilde. med automatisk styring.

Type belysning skal avklares med arkitekt, og skal være som «pullerter», høyde ca 0,5 m 3 stk., plasseres rett på oversiden av ny lav støttemur, for å lyse opp deler av området foran døra til tilbygget. I tillegg en veggarmatur ved dør, lik eksisterende ved rømningsdør.

43 Lavspent forsyning

Beskrives av totalentreprenør, herunder elkraftinntak, fordeling og kursopplegg til alminnelig forbruk, kursopplegg for driftstekniske anlegg.

Tilkobling av utstyr.

Brette maskin med tilhørende aggregat.

45 Elvarme

Totalentreprenør beskriver eventuelle varmeovner, varmekabler, mv.

5 TELE OG AUTOMATISERING

54 Alarm- og signalsystemer

Brannalarm

Leveransen tilpasses eksisterende system.

70 UTENDØRS

70.0 GENERELT

Grunnarbeider er beskrevet i kap 21.0

70.1 Støttemur, overflater

Det skal bygges en støttemur ved inngangspartiet.

Denne skal utføres i plasstøpt betong med avrundete kanter, og tilpasses terrenget. Høyde opptil 0,5 m

Den ytterste delen av eksisterende støttemur rives. Vertikale overflater (betong og tegl) pusses. Beslag på toppen tilpasses eller byttes om nødvendig med lik type.

Eksisterende asfalt fjernes, og asfalteres sammen med det nye inngangspartiet. Må tilpasses fortau, vei og kantstein.

Terrenget ved muren må tilpasses, planeres og sås med gress, iht vedlagt utomhusplan.

Foran inngangsdøra skal det nedfelles en avskrapningsrist (2x2m) over en drenert grube. Bunnan i gruben skal ha drenerende masser.

Risten må beregnes å kunne kjøres på med trallene fra lageret, og uten at det blir tungt/ubehagelig å trille over.

73 Utendørs røranlegg

VA-anlegg utføres i henhold til gjeldende VA-norm for Porsgrunn kommune og standard abonnementsvilkår vann og avløp – tekniske bestemmelser.

Beskrives av totalentreprenør, herunder ledninger, rør, kummer, regnbed/ fordrøyningsmagasin mv.

Eksisterende vannledning over tomten legges om og kobles inn på ledning i Øvre Frednes vei.