KONKURRANSEGRUNNLAG

Totalentreprise etter NS 8407
Skånland sykehjem, Asphaugen 4, 9440 Evenskjer



KONKURRANSEGRUNNLAG

Totalentreprise etter NS 8407

Skånland sykehjem (SKS)

Standardheving og velferdsteknologi

Ombygging av 6 pasientrom til 3 moderne pasientrom

Opsjon på rehabilitering av 5 enkeltrom

Opsjon på nytt sykesignalanlegg

Oppdragsgiver: Tjeldsund kommune

DEL 1 - KONKURRANSEBESTEMMELSER

1. Informasjon om oppdragsgiver og prosjektet

Oppdragsgiver er Tjeldsund kommune, org.nr. 959469326

- Prosjektet gjennomføres ved Tjeldsund kommunes sykehjem på Asphaugen 4, 9440 Evenskjer. Gnr. 16 bnr. 440
- Den eldste delen av sykehjemmet er oppført i 1980 og har 23 pasientrom. Den nyeste delen er oppført i 2006. Den har 7 pasientrom i 2. etg, og utleielokaler/behandlingsrom i hele 1. etg.
- Totalt har bygningen 30 pasientrom, alle rommene ligger i 2. etg.
- 12 omsorgsboliger for eldre er tilknyttet sykehjemmet.
- Hjemmetjenesten har også base på sykehjemmet.
- Ombyggingen av 6 eksisterende pasientrom til 3 større pasientrom gjennomføres for å få bedre bo- og arbeidsforhold i gammel bygningsmasse, samt behov for generell oppussing og modernisering.

! **Nåværende planløsning**





Planlagt ombygging og rehabilitering i 2 etg. Opsjon på rehabilitering av 5 enkeltrom

2. Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres som åpen tilbudskonkurranse etter anskaffelsesforskriften del I og II.

Konkurransen gjelder totalentreprise etter NS 8407 med de presiseringer og tillegg som framgår av konkurransegrunnlaget.

Konkurransen kunngjøres med *Hyyr,* som er kommunens konkurransegjennomføringsverktøy. Hyyr benyttes til all dialog og avklaring.

Tilbudsfrist, vedståelsesfrist og tidspunkt for tilbudsbefaring fremgår av Hyyr

Tjeldsund kommune forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom vedtatt finansiering ikke strekker til.

---

3. Kontraktsform

Kontrakten baseres på:

NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser

med de tillegg og presiseringer som fremgår av konkurransegrunnlaget.

---

4. Om prosjektet

Prosjektet omfatter ombygging av 6 eksisterende pasientrom til 3 større og moderne pasientrom med tilhørende bad og takheiser.

Sykehjemmet skal være i drift under hele byggeperioden, og det må derfor påregnes etappevis ombygging.

Entreprenøren skal prosjektere og utføre alle nødvendige arbeider for å levere ferdig funksjonelle og nøkkelferdige rom.

Eksisterende baderom har i dag en størrelse på 3,3 m2. Disse skal ombygges som vedlagte plantegning viser, slik at de blir på ca. 5 m2. Plasseringen av nye baderom er valgt for å kunne bruke eksisterende sluk i dusjer og eksisterende avløp til wc. Oppdragsgiver er åpen for å justere rommenes størrelse for å kunne tilpasse til eksisterende infrastruktur i bygget.



5. Opsjoner

OPSJON 1 – REHABILITERING AV ENKELTROM

Opsjonen omfatter rehabilitering av 5 eksisterende enkeltrom, vist i plantegning på side 4, med tilhørende bad. Disse pasientrommene er ikke rehabilitert siden byggeåret, og preges av slitasje.



Det ble utført kosmetisk oppussing av 12 pasientrom i år 2013, fem pasientrom ble ikke pusset opp da. Disse rommene skal nå pusses opp/rehabiliteres til samme standard som øvrige rom. Rommene som ble rehabilitert i 2013 fikk en større tofløyet skyvedør inn til baderom, noe som skal videreføres på de 5 siste rommene. Ellers skal det utføres kun kosmetisk oppussing, dvs. nye gulv- og veggflater.

Det er sterkt ønskelig at tilbyder deltar på tilbudsbefaring for å kunne inngi pris på dette oppdraget.

Sykehjemmet skal være i drift under hele byggeperioden, og det må derfor påregnes etappevis ombygging.

OPSJON 2 – NYTT SYKESIGNALANLEGG og OPPGRADERING AV NETTVERK

Generelt

Totalentreprenøren skal prosjektere, levere, montere og idriftsette et komplett nytt sykesignalanlegg med tilhørende nettverksinfrastruktur ved Skånland sykehjem.

Leveransen skal omfatte nødvendig oppgradering av bygningens trådløse nettverk (WiFi), slik at sykesignalanlegg, mobile klienter og framtidige velferdsteknologiske løsninger kan fungere stabilt og sikkert i hele bygningen.

Eksisterende sykesignalanlegg og utstyr som tas ut av drift skal demonteres og fjernes.

Anlegget skal baseres på moderne, åpne og framtidsrettede løsninger og være dimensjonert for minimum 15 års forventet levetid.

Omfang

Leveransen skal minimum omfatte:

- Pasientrom
- Tilhørende pasientbad
- Korridorer
- Personalbase
- Medisinrom
- Arbeidsrom
- Fellesarealer
- Nødvendig nettverksinfrastruktur

Entreprenøren skal gjennomføre nødvendige registreringer, beregninger og dekningsmålinger som grunnlag for prosjekteringen.

Sykesignalanlegg

Pasientrom

Hvert pasientrom skal minimum utstyres med:

- Pasientpanel ved seng
- Tilkallingsfunksjon fra seng
- Tilstede-/fraværsmarkering

- Assistansekall
- Avstillingsfunksjon
- Dørdisplay eller tilsvarende visning
- Visuell og akustisk varsling

Systemet skal kunne bygges ut med framtidige sensorer og velferdsteknologiske løsninger uten utskifting av grunnsystemet.

Pasientbad

Hvert bad skal minimum ha:

- Nødkall med snortrekk eller tilsvarende løsning
- Prioritert alarm
- Visuell indikering
- Robust utførelse tilpasset institusjonsdrift

Alarmhåndtering

Systemet skal minimum kunne håndtere:

- Ordinært pasientkall
- Nødkall
- Assistansekall
- Teknisk alarm
- Systemfeil
- Prioriterte alarmer

Alarmstatus skal vises tydelig både lokalt og sentralt.

Mobile løsninger

Anlegget skal kunne varsle ansatte via:

- Smarttelefoner
- Nettbrett

- Personalmottakere
- Eventuelle DECT-løsninger

Løsningen skal sikre mottak av alarmer i hele bygningen.

Oppgradering av trådløst nettverk (WiFi)

Generelt

Entreprenøren skal prosjektere og etablere et moderne administrert trådløst nettverk for hele 2. etg. i sykehjemmet.

Løsningen skal understøtte:

- Sykesignalanlegg
- Mobile arbeidsflater
- Velferdsteknologiske løsninger
- Kommunale IKT-tjenester
- Framtidige digitale helsetjenester

Dekningskrav

Det skal dokumenteres tilfredsstillende dekning i:

- Alle pasientrom
- Alle pasientbad
- Korridorer
- Oppholdsrom
- Personalbase
- Medisinrom
- Arbeidsrom
- Møterom
- Nødvendige tekniske rom

Døde soner skal ikke forekomme i områder hvor sykesignalanlegg eller mobile arbeidsløsninger benyttes.

Nettverksinfrastruktur

Leveransen skal inkludere:

- Aksesspunkter
- Nettverkssvitsjer ved behov
- PoE-forsyning
- Kabling
- Patchpanel
- Racktilpasninger
- Programvare og lisenser
- Nødvendig konfigurering

Sikkerhet

WiFi-nettet skal:

- Benytte moderne kryptering
- Ha sentral administrasjon
- Kunne segmenteres i separate soner
- Separere sykesignalanlegg og helsesystemer fra gjestenett og ordinære brukernett

Framtidig utbygging

Løsningen skal være forberedt for:

- Digitale tilsyn
- Fallsensorer
- Dørsensorer
- Trygghetssensorer
- Lokaliseringsteknologi

- Fremtidige velferdsteknologiske løsninger

Dokumentasjon og opplæring

Det skal leveres:

- Systembeskrivelse
- Nettverkstegninger
- Dekningskart
- FDV-dokumentasjon
- Samsvarserklæringer

Det skal gjennomføres opplæring for driftspersonell, superbrukere og relevant helsepersonell.

Testing og prøvedrift

Før overtakelse skal entreprenøren ha gjennomført testing og prøvedrift av anlegget.

Byggherren kan velge:

- ingen av opsjonene
- deler av opsjonene
- hele opsjonen

Opsjonsarbeidene skal prises separat.

6. Fremdrift

Kontraktsarbeidene skal være ferdigstilt senest:

26 uker etter kontraktsinngåelse

Opsjonsarbeidene inngår ikke i denne fristen.

---

7. Tilbudsbefaring

Det er sterkt ønskelig at tilbydere deltar på tilbudsbefaringen før man inngir tilbud på oppdraget. Tidspunkt for tilbudsbefaring fremgår av utlysningen på Hyyr.

---

8. Kvalifikasjonskrav

8.1 Lovlig etablert foretak

Tilbyder skal være registrert i foretaksregisteret.

8.2 Skatte- og avgiftsforhold

Det skal leveres skatteattest.

8.3 Økonomisk kapasitet

Tilbyder skal dokumentere tilfredsstillende økonomisk gjennomføringsevne.

8.4 Erfaring

Det skal dokumenteres minimum tre relevante referanseprosjekter.

Referanseprosjekter bør omfatte:

- rehabilitering
- helsebygg
- ombygging i bygg med pågående drift

8.5 Kvalitetssystem

Det skal dokumenteres etablert kvalitetssystem.

8.6 HMS

Gyldig HMS-egenerklæring skal leveres.

---

9. Tildelingskriterium

Tildeling skjer på grunnlag av:

Pris 100 %

Laveste evaluerte tilbudssum tildeles kontrakt forutsatt at kvalifikasjonskravene er oppfylt.

Klima- og miljøkrav er tilstrekkelig ivaretatt i beskrivelsen (pkt. 19), og vektes derfor ikke i tildelingen av oppdraget.

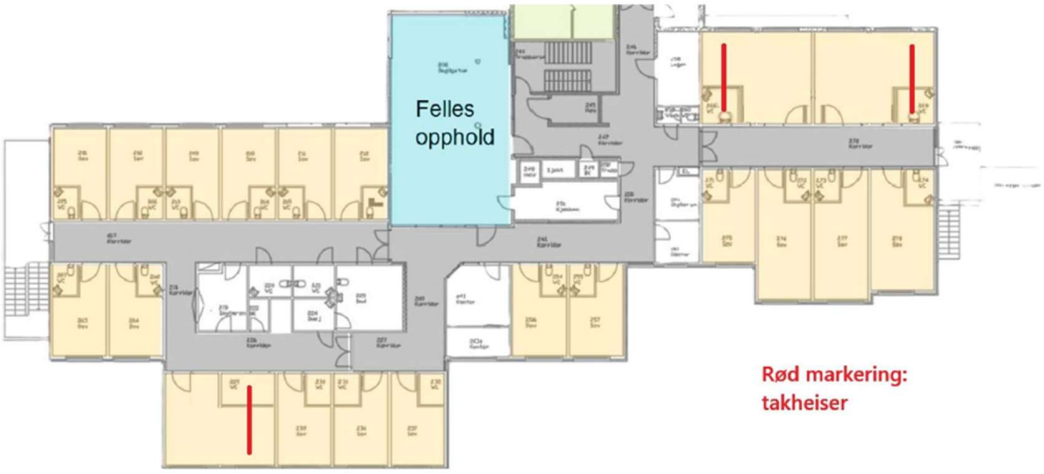
Tjeldsund kommune forbeholder retten til å avlyse konkurransen dersom vedtatt finansiering ikke strekker til.

DEL 2 - YTELSESBESKRIVELSE

10. Generelt

Totalentreprenøren skal prosjektere og utføre alle arbeider som er nødvendige for å levere et komplett, funksjonelt og nøkkelferdig prosjekt.

Alle nødvendige ytelser skal inngå selv om disse ikke er uttrykkelig nevnt.



Plantegning planlagt ombygging SKS

21.09.2026

---

11. Eksisterende dokumentasjon

Følgende dokumentasjon inngår i konkurransegrunnlaget:

- Eksisterende plantegninger
- Brannteknisk tilstandsanalyse
- Branntegninger
- Plantegning for planlagt ombygging
- Anskaffelsesreglement Tjeldsund kommune

---

12. Hovedomfang

Entreprisearbeidene omfatter blant annet:

Prosjektering

- ARK
- RIB

- Brannteknisk prosjektering. Herunder utarbeide et nytt brannkonsept for 2.etg og nye branntegninger (basert på eksisterende dokumentasjon).
- Utarbeide tegningsgrunnlag i nødvendig omfang. Det vil bl.a. måtte utarbeides målsatte plantegninger til søknad om IG, og målsatte arbeidstegninger for utførelse.
- RIV
- RIE
- Øvrig nødvendig prosjektering

Rivearbeider

- Vegger
- Dører
- Himlinger
- Gulv
- Tekniske installasjoner

Bygningsmessige arbeider

- Nye vegger
- Nye dører
- Innredninger
- Nye overflater
- Himlinger
- Malerarbeider

VVS

- Omlegging av vann og avløp
- Nye sanitærinstallasjoner for institusjonsdrift
- Tilpasning av ventilasjon, herunder undersøke om det er behov for tiltak på ventilasjonsanlegget.
- Innregulering

- Ombygging og reetablering av sprinkleranlegg

Elektro

- Nye kurser
- Belysning
- Pasientvarsling
- Datapunkter
- Ombygging av brannalarmanlegg
- Nødvendige tilpasninger

Brann

- Branntetting
- Tilpasning av eksisterende anlegg
- Dokumentasjon

Materialer og overflater

Alle innvendige overflater skal velges med hensyn til sykehjemmets intensive bruk, smittevern, renhold, universell utforming og forventet levetid. Materialene skal være robuste og ha dokumentert bestandighet mot normal institusjonsrengjøring og aktuelle desinfeksjonsmidler.

Materialer og overflatebehandling skal så langt som mulig ha glatte og rengjøringsvennlige flater og utføres med minst mulig fuger, skjøter, åpninger og smussamlende detaljer.

Overflater som kan bli utsatt for slag og påkjørsel fra senger, rullestoler, personløftere, vogner og renholdsmaskiner skal ha dokumentert mekanisk bestandighet eller utstyres med egnet beskyttelse.

Material- og fargevalg skal ivareta universell utforming og personer med syns- og kognitiv svikt.

Dørblader skal være av høytrykkslaminat og ha nødvendig sparkebeskyttelse.

Rom	Aktuell løsning
Beboerrom	Homogent vinylbelegg / annet robust institusjonsbelegg. Oppbrett og sveiste skjøter. Veggplater av robust gips. Kantbeskyttelse på utsatte hjørner.
Bad/WC	Våtromsbelegg med oppbrett og dokumentert sklisikkerhet. Våtromsplater eller tilsvarende robust system på vegger.

---

13. Pasientrom

Det skal etableres 3 nye pasientrom ved å slå sammen de 6 rommene som er markert på plantegning på side 4.

Hvert rom skal:

- være universelt utformet og terskelfritt
- være tilrettelagt for heldøgns pleie
- ha plass for moderne sykehjemsseng
- gi arbeidsareal rundt seng
- gi plass for personløfter
- gi plass for besøksstoler/sittegruppe
- ha gode oppbevaringsmuligheter
- ha robuste overflater tilpasset institusjonsdrift

---

14. Bad

Bad skal:

- være universelt utformet
- ha terskelfri dusj
- ha sklisikre overflater
- ha tilstrekkelig snuareal
- være tilpasset personløfter
- være lett å rengjøre
- tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, herunder tilstrekkelig fall til sluk.
- ha robust HCWC for institusjonsdrift med hev/senk- og spylefunksjon
- robust servant for institusjonsdrift med hev/senk-funksjon

---

15. Takheissystem

Det skal installeres takheiser i alle nye pasientrom. Takheiser skal være av anerkjent merke for sykehjemsdrift.

Ytelsen skal omfatte:

- prosjektering
- skinneanlegg
- motorenheter
- strømforsyning
- nødvendig bæreseil
- prøving
- dokumentasjon
- opplæring

---

16. Drift av sykehjem

Bygget skal være i ordinær drift under utførelsen.

Entreprenøren skal:

- gjennomføre arbeidene etappevis
- opprettholde rømningsveier
- begrense støy og støv, det vil si evt. støvvegger, undertrykksløsninger og forsterkede renholdsrutiner.
- etablere nødvendige skjermingstiltak
- ivareta sikkerhet for beboere og ansatte
- koordinere arbeidene med byggherren, dvs. daglig koordinering med virksomhetsleder.

Det kan påregnes at de 4 rommene mot nord (Asphaugen) kan ombygges samtidig. De 2 rommene mot syd (Kleiva) kan av praktiske årsaker ikke tømmes samtidig, så dette vil bli byggetrinn II.

Tilbyder skal beskrive planlagt gjennomføringsmodell.

---

17. Branntekniske forhold

Eksisterende brannteknisk dokumentasjon følger som vedlegg.

Totalentreprenøren skal:

- prosjektere tiltakene iht. gjeldende regelverk
- opprettholde nødvendig brannsikkerhet under bygging
- dokumentere alle nye løsninger
- gjennomføre nødvendige branntettinger
- gjennomføre nødvendig ombygging av alarmanlegg og slukkeanlegg
- dokumentere samsvar ved ferdigstillelse

---

18. Myndighetsbehandling

Byggherren sørger for:

- søknad om rammetillatelse
- søknad om arbeidstilsynets samtykke
- behandling i kommunens råd og utvalg

Totalentreprenøren skal:

- søke igangsettingstillatelse
- ivareta ansvarsretter
- utarbeide nødvendig detaljprosjektering og tegninger
- levere sluttdokumentasjon

---

19. Klima- og miljøkrav

Følgende minstekrav gjelder:

Avfall

Minimum 70 % sorteringsgrad.

Avfallsregnskap skal leveres.

Materialer

Det skal benyttes:

- lavemitterende produkter
- produkter uten unødvendige miljøgifter
- bærekraftig trevirke der trevirke benyttes

Ombruk

Entreprenøren skal vurdere ombruk før utskifting av bygningsdeler og utstyr.

Transport

Fossilfrie kjøretøy og maskiner skal benyttes der dette er praktisk og tilgjengelig.

Dokumentasjon

Miljørapport skal leveres ved overtakelse.

---

20. FDV-dokumentasjon

Tjeldsund kommune benytter Famac til drift av komunale bygg. FDV skal derfor leveres direkte i Famac. All FDV skal være i henhold til bygningsdelstabellen.

Dokumentasjonen skal minst omfatte:

- tegninger
- produktdatablader
- garantier
- driftsinstrukser
- vedlikeholdsinstrukser
- samsvarserklæringer

DEL 3 - SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

21. Kontraktsstandard

NS 8407 gjelder som kontraktsgrunnlag.

---

22. Sikkerhetsstillelse

I samsvar med NS 8407.

---

23. Forsikring

I samsvar med NS 8407.

---

24. SHA

Tjeldsund kommune ivaretar byggherreforskriftens plikter som byggherre.

Totalentreprenøren skal:

- medvirke til SHA-arbeidet
- følge byggherrens SHA-plan
- utarbeide egne risikovurderinger
- rapportere avvik
