



BÆRUM
KOMMUNE

Kravspesifikasjon FM



Spesifikasjon av FM krav

Nummerering av kapitler er i henhold til Bygningsdeltabellen – NS 3450:2014

Innholdsfortegnelse

2	Bygning	3
233	Vinduer	3
234	Dører og porter	3
237	Solavskjerming.....	4
24	Innervegger	4
244	Vinduer, dører (innvendige)	4
25	Dekker.....	5
255	Gulvoverflater.....	5
256	Faste himlinger og 257 Systemhimlinger	5
26	Yttertak	6
262	Taktekning	6
263	Glasstak, overlys og takluker	6
268	Utstyr og komplettering	6
27	Fast inventar	6
3	VVS-tekniske anlegg.....	7
31	Sanitæranlegg	7
31.0	Generelt.....	7
31.4	Armatyr ventiler	7

2 Bygning

233 Vinduer

Vridere skal være i rustfritt stål og ha en kvalitet for offentlig bruk. Det kreves solide karmjusteringshylser og skruer. Det skal benyttes herdet eller laminert glass i vinduer som forventes være utsatt for hærverk. Det herdete glasset/laminatglasset skal monteres på innersiden for å unngå glasskår i rommet.

234 Dører og porter

Det skal sikres et funksjonelt dørmiljø av anerkjente produkter som tar nødvendig høyde for slitasje i kontorbygg. Dører og porter som er en del av ytre og indre sikkerhetsperimeter, bør leveres med innvendig kabling/muligheter for styring mot låssystemer/adgangskontrollsystemer, låsekasser/sluttstykker samt dørpumper.

Utsatte dører skal ha forsterket dørramme og minimum tre solide skruhengsler som skal tåle høy belastning. Det kreves solide karmjusteringshylser og skruer. I tillegg skal det kiles for å unngå vridning av karm.

Inngangspartier

På utsiden av inngangspartier må det være rister, gjerne med avskraping lengst ut, montert over brønn med varmekabler, koplet til avløp slik at sørpe og overvann ledes vekk og man unngår issvuller i inngangspartiene.

Umiddelbart innenfor inngangsdører må det være avskrapingsrist eller tilsvarende og fast eller løst monterte renholdssoner/matter.

Ytterdører

Ytterdører og glassfelt bør generelt leveres i aluminium eller tilsvarende slitesterkt materiale, med natureloksert eller pulverlakkert overflate.

Ved ytterdører som benyttes til varetransport/avfallshåndtering skal karmen og foringer fendres.

Glass i ytterdører skal være laminert og herdet glass.

Lås og beslag

Bygget skal leveres med lås- og adgangskontrollsystem som gir full fleksibilitet mht. å programmere/etablere ulike tilganger til de enkelte rom/soner. Systemet skal løpende kunne tilpasses/omprogrammeres av brukere/driftsansvarlige, ref. Bærum kommunes retningslinjer for adgangskontroll.

1) Kvalitet

Alle dørvidere og beslag skal være i rustfritt stål. Det skal leveres langskilt til vriderne.

Dører skal utstyres med beslag (hengsler med mer) for aktuelle påkjenninger og det påmonterte utstyr.

Det skal leveres et helhetlig patentert låssystem. Det skal være sylindre på alle dører med unntak av toalettarealer.

237 Solavskjerming

Lameller/duk, skinner og mekanisme skal være solid og driftssikker og ha høy motstandsdyktighet mot vindpåkjenning og snø/ising. Kasse, styreskiner og eventuelt lameller skal være i natureloksert/pulverlakkert aluminium.

Solavskjermingen skal monteres slik at vinduer og fasader kan vaskes på en effektiv måte.

24 Innervegger

Kledning i alle fellesområder, dvs. der brukeren ferdes, skal planlegges og utføres for høy belastning. I alle trafikkarealer skal ytterhjørner påmonteres hjørnebeskytter i børstet aluminium i høyde fra gulv på 1,2 meter med unntak av hjørner der materialet er betong, tegl eller stein. Hjørnebeskyttere skal være avrundet uten skarpe kanter. I korridorer og transportarealer skal fendring vurderes med tanke på eventuell fremtidig maskinelle rengjøringsmetoder og der vegger/søyler er spesielt utsatt for skade fra gjennomgangstrafikk.

Alle flater i alle rom skal ha en behandling eller overflate som svarer til rommets bruk, og som medvirker til et enkelt vedlikehold og renhold.

244 Vinduer, dører (innvendige)

Innerdører bør være kompaktdører med laminat overflate. Dør skal ha kantlist i hardved med avrundet kant inntil dørblad for å hindre avrivning fra dørblad.

Det benyttes justerbare, solide karmjusteringshylser og skruer. Det skal ikke brukes «hengselretter» til justering av dører.

Dører med glassfelt skal leveres med brede profiler, slik at det blir plass til 74 mm bred låsekasse.

Ståldører skal ha skruhengsler (ikke sveisehengsler).

Dører til tekniske rom, lager etc. med høy slitasje skal leveres i lakkert stål.

Dører og karmen til avfallsrom, renholdsrom og andre rom hvor det transporteres utstyr inn og ut på vogn/tralle skal fendres på begge sider.

Dørstoppere skal generelt medtas på alle dører, fortrinnsvis montert på vegg i høyde med dørhåndtak. Dørstoppere på gulv skal unngås.

I trafikksoner med mye ferdsel, som f.eks. korridor mellom vestibyle andre hovedfunksjoner/områder, skal dørene ha mulighet å stå på magnet.

25 Dekker

255 Gulvoverflater

Det skal velges produkter og løsninger tilpasset funksjon, renhold og et helhetlig estetisk miljø i byggene.

Gulv vrimeareal og trappehus

I vrimeareal og trappehus må gulv være ekstra slitesterke og bør være belagt med fliser/stein eller Terrazzo.

Gulvbelegg

Det skal benyttes miljøvennlig og lavemitterende gulvbelegg (med tilfredsstillende inneklimadokumentasjon), hellimt med vannløselige og løsningsmiddelfrie limtyper i alle arealer unntatt der det stilles spesifikke krav til type gulvbelegg.

På kjøkken og anretning skal all fast innredning, oppvaskbenk og oppvaskmaskin, etc. monteres etter at belegget er lagt. Der det benyttes fliser skal alle overganger, hjørner og overkant fuges med elastisk fugemasse.

Tregulv

Heltregulv av solid kvalitet. Smale bord. Må kunne slipes flere ganger. Min 2 strøk overflatebehandling.

Alle benyttede tregulv, parkett og tilsvarende skal være testet og få en høy score ihht:

- -NS-EN 13696:2008 Gulvbord (inkludert parkett) - Prøvingsmetode for å bestemme elastisitet og motstand mot slitasje og støt
- NS-EN 13442:2013 Gulvbord, panelbord og kledningsbord - Bestemmelse av motstand mot kjemiske midler

256 Faste himlinger og 257 Systemhimlinger

Både faste himlinger og systemhimlinger skal tåle rengjøring med biologisk nedbrytbare produkter uten at det oppstår skjolder eller misfarging.

Himling i garderober skal være i spesielt robust utførelse med hensyn til fuktpåkjenninger.

Demonterbare himlinger skal være enkle å skifte ut enkelte plater på uten bruk av spesialverktøy. Hver enkelt plate skal kunne skiftes uten at sideplater må demonteres. Platene skal være kantforseglet fra fabrikk og alle kuttflater skal forsegles på byggeplass før montering. Systemet skal ha lav fiberavgivelse, tilfredsstillende produktstandard NS-EN 13964 og være testet iht. NT Build 347 med resultat lav fiberavgivelse.

Ved faste himlinger må det medtas tilstrekkelig omfang av inspeksjonsluker.

26 Yttertak

262 Taktekning

Det skal være luker for inspeksjon av takkonstruksjon.

263 Glasstak, overlys og takluker

Det må etableres gangbaner/løfteinnretning for enkel tilgang for drift og vedlikehold av glassflater, takrenner og lignende på tak/fasader.

268 Utstyr og kompletteringer

Der det er fare for takras skal det monteres snøfangere.

27 Fast inventar

Generelt om kvalitet for fast inventar

Det faste inventaret skal ha god kvalitet og funksjonalitet samt tåle normal bruk. Fast inventar skal tilfredsstillende kvalitetskriteriene for møbelfakta eller tilsvarende dokumenterbare europeiske møbelkrav.

Utstyr skal være hygieniske og lette å holde rene, dvs. de bør ha glatte overflater og tåle rengjøring/desinfeksjon. Det må være enkelt å vaske under/rundt fast inventar/utstyr.

Fast innredning skal utformes slik at det oppstår færrest mulig støvsamlende flater, f.eks. skal skap gå helt opp til himling om det ikke benyttes foring til himling over skap.

3 VVS-tekniske anlegg

Utstyr

For alle VVS-anleggene skal det leveres og monteres utstyr som er tilgjengelig på det norske marked, med god tilgang på reservedeler.

31 Sanitæranlegg

31.0 Generelt

Alt utstyr skal ha separate avstengningsventiler.

Ledninger som monteres utsatt for frost skal sikres med selvregulerende varmekabel.

31.4 Armatur ventiler

Generelt

Alle armaturer skal leveres med skoldesperre.

Stengeventiler skal monteres på alle hovedkurser, opplegg, fordelingskurser og foran fordelere og hvert utstyr. Alt utstyr skal kunne avstenges og utskiftes ved fullt vanntrykk på anlegget.

Sandvika, 28.09.2018



Kristine Hjeltnes Hørne
Direktør

Bærum kommune Eiendom

