

C.2.1 Fellesbestemmelser

Martenshagen bofellesskap

Steinkjerbygg kf

10.05.2019

Prosjekt: C.2.1 Fellesbestemmelser		Side 1-1
Kapittel: 1 FELLES KRAVSPESIFIKASJON		
Postnr	Spesifikasjon	
1	FELLES KRAVSPESIFIKASJON GENERELT Bygget skal bestå av 8 leiligheter, fellesareal og fellesareal. Tekniske rom er delvis i kjeller og delvis i 2.et. Leilighetene skal være tilpasset unge funksjonshemmede og utstyrmessig kan det bli tilpasninger. Hver leilighet skal ha tilgang til egen skjermet terrasse eller balkong. Leiligheter i 1.et. skal være forberedt for sengeheis. Det skal legges vekt på robuste materialer og flater. Fellesareal omfatter korridorer, trapp, heis, rullestolgarasje, vaskerom, boder og felles kjøkken/allrom. Allrommet skal fungere som møteplass for beboerne, men også som møterom for ansatte. Dør fra korridor til allrom leveres som skyvedør med glass. tak i allrom skal ha mulighet for oppheng av prosjektor og lerret i tak. Allrommet skal ha utgang direkte til uteplass. Kontor i 2.et. skal utføres med ekstra lydisolasjon for å kunne ha konfidensielle samtaler. Pauserom i 2.et innredes med enkelt kjøkken. Vaktrom i 1.et. skal ha vindu mot korridor. Dører skal kunne åpnes innenfra med knappvridning i tilfelle rømning. Garderobe skal være kjønnsdelt med en garderobe ved rullestolgarasje nede og en i toalett i 2.et. Det skal være minst ett toalett med universell utforming ved garderobene. Garderobene skal totalt ha 30 låsbare skaplasser. Hver garderobe skal ha dusjmulighet. Ved hovedinngang monteres låsbare systempostkasser for hver leilighet. Hver leilighet skal ha 2 postkassenøkler. Trapp utføres med universell utforming i solide materialer. Rullestolgarasje skal ha mulighet for vask av rullestoler med slange på vegg innvendig og industrisluk med sandfang i golv. Rommet utføres som våtrom. Rommet skal ha mulighet for takmontert heis for forflytning av personer mellom 2 rullestoler. Renholdsrom skal ha opplegg for vaskemaskin med lokasse, kjøleskap og utslagsvask type Intra sk6030 eller tilsvarende. Rommet må ha uttak for USB-lader + en dobbel ledig stikkontakt. Ventilasjonsrom skal utføres med våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Rommet skal ha sluk. Rommet utstyres med utslagsvask med bøtterist. Varmesentral antas lagt til kjeller og skal ha våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegg. Rommet skal ha sluk. Rommet utstyres med utslagsvask med bøtterist. Hovedtavlerom settes fortrinnsvis i kjeller. Datarack plasseres i tilknytning til tavlerommet for felles bruk av føringsveier. Kontraktsarbeidene omfatter alle funksjoner som er nødvendige for å gjennomføre prosjektering og utførelse av tiltaket. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring skal medtas, bortsett fra: • Byggherrens interne organisering (Intern prosjektleder/byggherreombud) • Kommunalt byggesaksgebyr • Arbeidstilsynets gebyr for behandling av søknad om samtykke • Uavhengig kontrollerende (Totalentreprenøren skal kostnadsfritt oversende og følge opp all ønsket dokumentasjon til UK). Funksjonsbeskrivelsen beskriver deler av de forholdene som skal hensyntas i prosjektering og utførelse. tekniske bestemmel Vedlagte tegninger skal danne basis for totalentreprenørens prosjektering og det gis anledning til å fravike disse på enkelte områder dersom dette gir bedre og mer funksjonelle løsninger for byggherren. Eventuelle endringer må framgå av tilbuds brevet. Ut over det som framkommer av vedlagte tegninger, ønsker byggherren at det bygges kjeller i området akse 2-4/B+2,2m-D. Dette arealet kan flyttes litt etter totalentreprenørens ønsker, men skal ha direkte tilgang til heis og trapp og være ca. 100m². Kjelleren skal bestå av teknisk rom med hovedtavle for bygget, varmesentral og bodareal. Ventilasjonsanlegg for fellesarealene plasseres i teknisk rom i 2.et. som før. Trapp og heis føres ned til kjeller. Planløsning i kjeller utarbeides av totalentreprenør sammen med representanter fra byggherre. Prosjektet skal prosjekteres og utføres som et bygg med energibehov på passivhusnivå.	

Kapittel: 1 FELLES KRAVSPESIFIKASJON

Postnr	Spesifikasjon
1.1	Totalentreprenør skal gjennomføre egne møter med representanter for leietakerne av leilighetene med tanke på evt. beboertilpasset utforming. Prosjektets og leilighetenes ytre mål skal være låst senest en uke etter kontraktsinngåelse. Planløsning i leilighetene skal være låst senest 4 uker etter kontraktsinngåelse. Utstyrmessige tilpasninger i de enkelte leilighetene skal være låst ved endt detaljprosjektering. Tilpasninger innenfor disse tidene gjøres innenfor kontraktens omforente kostnad, så langt de ikke medfører endrede materialvalg eller -mengder. FUNKSJONSBESKRIVELSE Funksjonsbeskrivelsen satt opp ut fra NS3451 Bygningsdelstabellen og baserer seg på utarbeidede tegninger, utomhusplan og avklaringer gjort i møter med brukerrepresentanter. Beskrivelsen skal danne grunnlag for et totalentreprisetilbud samt være grunnlag for videre prosjektering. Ved kontraktsinngåelse overtar totalentreprenøren også risikoen for løsninger og prosjektering som er utført av oppdragsgiver etter bestemmelsene i NS8407.
1.2	OVERORDNEDE KRAV FOR PROSJEKTET Alle arbeider gjennomføres iht.: • Plan og bygningsloven • TEK17 • Byggherreforskriften • Arbeidsmiljøloven • Reguleringsplan for området (under behandling). • Husbankens veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg • Øvrige lover og planverk All prosjektering og utførelse skal gjennomføres iht. relevante standarder. Utførelsesdetaljer skal så langt det er mulig følge byggdetaljbladene fra Sintef Byggforsk. Fravik fra dette skal godkjennes av byggherren. Byggherren gjør ingen prosjektering ut over det som er utarbeidet av tegninger, og totalentreprenøren skal sørge for at all prosjektering blir gjennomført. Dette gjelder også: • Brannteknisk prosjektering • Lydteknisk prosjektering • Universell utforming • Energikonsept Byggherren engasjerer uavhengig kontrollerende. Kostnader for uavhengig kontrollerende er ikke en del av totalentreprisen, men totalentreprenøren skal framlegge all dokumentasjon til uavhengig kontrollerende vederlagsfritt for byggherren. Dette gjelder både prosjektering og utførelse. Det gjennomføres uavhengig kontroll i følgende fag: • Brannkonsept • Bygningsfysikk • Konstruksjonssikkerhet Det presiseres at byggene og uteområdet skal være universelt utformet og tilfredsstillende Husbankens krav til omsorgsboliger.

Kapittel: 1 FELLES KRAVSPESIFIKASJON

Postnr	Spesifikasjon
1.3	BYGGESAK Byggherren sender inn søknad om rammetillatelse. Totalentreprenøren overtar ansvar for søknadsprosessen ved kontraktsinngåelse og skal også sørge for: • Søknad om Arbeidstilsynets samtykke • Framlegging av planene for kommunalt "Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne". • Framlegging av planene for kommunalt AMU • Framlegge planene for beboernes pårørende forening.
1.4	KRAV TIL TEGNINGSFORMAT OG TILGANG Totalentreprenøren er ansvarlig for all prosjektering og utarbeidelse av alle nødvendige tegninger i tillegg til de som følger forespørselen. Tegninger skal leveres byggherre i IFC-format, dwg-format og PDF-format, samt andre redigerbare og intelligente arbeidsfiler som er utarbeidet for gjennomføring av prosjektet. Totalentreprenøren skal opprette webhotell for prosjektet med tilgang for byggherrens representanter. Det leveres FDV-dokumentasjon tilpasset Steinkjerbygg sitt system for dokumentasjonsinnhenting og -oppbevaring.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 FELLES KRAVSPESIFIKASJON	1-1
---	------------