

Byggherre: Drammen Eiendom KF

**Gjenoppbygging etter brann
Hauges gate 68, 3018 Drammen**

Generell kravspesifikasjon



Dato: 07.10.2021

1 Forord

Drammen Eiendom KF har satt følgende krav til de bygningsmessige arbeidene i forbindelse med gjenoppbygging etter brann i Hauges gate 68, 3018 Drammen.

Underlaget er utarbeidet som en kravspesifikasjon for tilbudsprosessen. Overordnet gjelder DEFK's Kravspesifikasjon 2017.

For mer informasjon henvises det til vedlagte tegninger, anbudsbehandling mm.

Innhold

1 Forord	1
1.1 Generell informasjon	2
1.10 Arbeidsomfang	2
1.11 Offentlige søknader	2
1.12 Riggplass/drift av byggeplass	2
1.13 Rutiner for fakturering	3
Behandling av fakturaer	3
Nota for kontraktsarbeider	3
Nota for endringsarbeider	3
Betalingsbetingelser/frister	3
Rutiner for tilleggsarbeider	3
Byggherreombudets oppgaver vedr fakturaer:	4
Sluttoppgjør	4
2 Bygning	4
2.0 Generelt	4
2.01 Dagens konstruksjoner/installasjoner/grunn og fundamenter	4
2.02 Toleranser	4
2.03 Laster	4
2.04 Varmeisolering og tetthet	5
2.05 Våtrom	5
2.06 Låser og beslag	5
2.07 Tilgjengelighet	5
2.08 Elektro installasjoner	5
2.09 Ventilasjon og rørfordeling	5
2.10 Innvendige takhøyder	5
2.11 Igangsettingstillatelse - Søknader	5
2.1 Grunn og fundamenter/utendørs	5
2.12 Eksisterende kabler, rør, ledninger osv.	5
2.2 Bæresystemer	5
2.3 Yttervegger	5
2.4 Innervegger	6
2.5 Dekker/himlinger	6
2.6 Yttertak	6
2.7 Fast inventar	6
2.8 Bygningsmessige hjelpearbeider alle fag	7
2.71 Innvendig teglmur	7
3.01 Sanitær	7
3.36 Ventilasjon	8
4.43 Fordeling	8
4.44 Belysning	8
4.45 Elvarme	8

4.53 Telefoni mm	8
4.54 Utomhus	8
Generelt for beskrivelsen:	8

1.1 Generell informasjon

1.10 Arbeidsomfang

Anskaffelsen er for en intern gjenoppbygging av et hus etter brann. I huset er leiligheten i 2 etasje, samt deler av taket total skadde av brannen. Mens leiligheten i 1 etasje bærer mindre preg av å være skadet. Videre er kjeller helt uskadd og det er kun tilkoblinger for tekniske fag som skal utføres her. Arbeidet skal utføres som en Totalentreprise, hvor den valgte Totalentreprenøren er ansvarlig for alle arbeider som utføres av vedkommende sine ansatte og valgte underentreprenører. De skadede delene er ferdig revet og huset er klar for å gjenoppbygges.

Arbeidene består i hovedsak av: Intern gjenoppbygging av et hus, samt deler av taket og ny kledning utvendig i 2 etasje..

Arbeidene som skal utføres er innenfor følgende fag: Tømmer, Mur, Ventilasjon, Elektriker, Maler, Rørlegger og Gulvlegger.

Anskaffelsen skal innbefatte alle arbeider, herunder også deponiavgifter for bygningsavfall, arbeidsledelse, kostnader forbundet med rigg og drift samt nødvendig innleie av maskinelt utstyr og evt brakker for å kunne gjennomføre arbeidene. Bygget skal leveres i rengjort stand (alle arealer i hele bygget, inkl inv- og utvendig vinduspuss), slik at bygget er klar for innflytting uten videre tiltak.

1.11 Offentlige søknader

Det er Bøketre AS som er ansvarlig søker og rammetillatelse ble gitt 5 mai 2021. Byggherren bekoster søkefunksjonen og vil søke om igangsettelsestillatelse straks totalentreprenør er kontrahert.

1.12 Riggplass/drift av byggeplass

Alle kostnader i forbindelse med rigg, drift (inkl opp- og nedrigging) er tilbyders ansvar å ta med i sitt tilbud. Dette omfatter også nødvendige kostnader for å etablere og drifte nødvendige installasjoner som lys, HMS i produksjonsperioden, snømåking, stillaser, varmetstyr, vann osv.

Riggplass må løses innenfor eiendommens grenser, og ferdsel i området ellers må ikke hindres på noe måte (vei/snuplass). Det er innhentet midlertidig tillatelse til å ferdes over naboens tomt (Hauges Gate 66) under gjenoppbyggingen. Som en del av oppdraget skal det settes opp nytt gjerde i tomtegrensen m/port og arealene settes i stand igjen.

Tilkobling for vann og strøm er tilgjengelig inne på eiendommen i kjeller.

Kostnader for å holde prov-løsninger for sanitær- og spiserom i/utenfor bygget i produksjonsperioden må tas med i posten "rigg og drift".

HMS-koordinator for produksjonsfasen skal ivaretas av Totalentreprenøren i henhold til bestemmelsene i «Byggherreforskriften». Evt kostnader for dette må tilbyder legge inn i rigg-posten. Det skal utarbeides egne HMS-avtale med Drammen Eiendom vedr dette.

Omkringingliggende areal skal til enhver tid fremstå som ryddige, og være sikret for 3-person med bruk av gjerder og låste dører.

Det skal tas hensyn til naboer mht støyende arbeider – disse skal så langt det lar seg gjøre – legges til tider på døgnet som skaper minst plager. Støyende arbeider bør påbegynnes etter kl. 08:00. I tillegg skal alle berørte naboer ha tilstrekkelig informasjon om fremdrift og ting som påvirker deres hverdag – gjøres ved hjelp av oppslag utenfor byggeplassen og ved direkte henvendelser til dem.

1.13 Rutiner for fakturering

Behandling av fakturaer

Rutine for fakturering er vedlagt i konkurransegrunnlaget.

Nota for kontraktsarbeider

Notaen redigeres på postnivå i samsvar med beskrivelse og nummereres fortløpende A1, A2 osv. Fakturaen skal minimum vise kontraktens mengder, total produksjon pr. fakturadato, total produksjon pr. forrige faktura, samt innestående beløp. Alle poster skal være med på notaen selv om de ikke har kommet til utførelse i den aktuelle perioden. På notaen skal kontrakts beløpet og tidligere utbetalt beløp angis. Avdragsnota faktureres pr. siste dato i måneden.

Nota for endringsarbeider

Som endringsarbeider betraktes:

- Alle tillegg til kontraktssum
- Alle fradrag til kontraktssum
- Regnings arbeider

For ethvert arbeid utover kontraktarbeidet skal det alltid foreligge skriftlig godkjenning av Byggherren v/Byggherreombudet.

Notaene nummereres fortløpende EM-01, EM-02 osv.

Betalingsbetingelser/frister

Forfallsdato settes til 30 dager etter fakturadato.

Dersom det oppdages avvik på fakturagrunnlaget, eksempelvis på grunn av feil, manglende bilag, eller lignende, vil ikke fakturaen bli utbetalt i sin helhet før korrigeringer fra avsender er mottatt og ny kredittid gitt.

Rutiner for tilleggsarbeider

Alle tilleggs-/fradragsarbeider skal bestilles ved bruk av e-post eller avtalt etter godkjenning i byggherremøter (referatført).

Prisforespørsel sendes av Byggherreombudet til Totalentreprenør med gjenpart til byggherren, samt til andre saken gjelder.

I tilfeller der Byggherren sender forespørsel direkte til entreprenør/leverandør, sendes gjenpart til Byggherreombudet, samt til andre saken gjelder.

Pristilbud stiles til Byggherren og sendes til vedkommende som har spurt om pristilbud. Gjenpart til Byggherren og Byggherreombudet. Alle arbeider Byggherre bestiller (ikke tilknytning til skaden) skal faktureres direkte til Byggherre på egen faktura. Byggherreombudet skal ha alle regninger som berører skadeutbedringen.

Pristilbudene skal så langt det er mulig inneholde mengder, enhetspriser og påslagsprosjenter slik at man kan kontrollere de framlagte tall. Merverdiavgift skal angis særskilt og medtas i sluttsummen.

Pristilbud for endringsarbeider skal være oppstilt slik at det tydelig framgår hvilke arbeider i kontrakten/arbeidets beskrivelse som blir erstattet. Erstattede poster i beskrivelse kommer til fradrag. Det endelige tall som framlegges skal være netto tillegg/fradrag til kontrakten.

Pristilbud for tilleggsarbeider og leveranser skal være komplett og skal kan **ikke** reguleres etter SSB.

Byggherreombudets oppgaver vedr fakturaer:

Faktura med underlag skal skannes og sendes Byggherreombudet pr e-post. Byggherreombudet kontrollerer mot pristilbud/kontrakt for utførte arbeider/tilførte verdier, attesterer og oversender fakturaer for utbetaling av Byggherre. Se faktureringsrutiner.

Sluttoppgjør

Det skal leveres komplett sluttoppstilling ihht NS8407. Sluttoppgjøret skal være overlevert senest 40 dager etter ferdigstilling. Sluttoppgjøret vil ikke bli utbetalt i sin helhet før komplett dokumentasjon av FDV er overlevert og godkjent av Byggherre.

2 Bygning

2.0 Generelt

Totalentreprenøren har det fulle ansvar for all planlegging, prosjektering, dimensjonering og komplett utførelse for arbeidene/leveransen/sluttproduktet. Bygget som gjenoppføres skal følge alle lover og forskrifter som var gjeldene på oppføringstidspunktet (1999), samt tilfredsstillende dagens brannkrav. Se vedlagte brannkonsept. I tillegg skal sortering av avfall iht. TEK17 § 9-7 følges.

Alle spesifikasjoner gjelder generelt for hele prosjektet, dersom annet ikke er spesifisert eksempelvis med hensyn til rom-betegnelser. Alle overflatebehandlinger som eksempelvis maling ol er spesifisert i hver bygningsdel i dette dokumentet.

Alle materialer og alt utstyr som leveres/anvendes skal være nye og hele. Alle løsninger skal være utformet på en fagmessig og konstruktiv god måte, med god motstand mot bruks- og naturpåkjenninger som sikrer lang levetid og minimalt med vedlikehold.

Standarder og forskrifter:

Alle relevante myndighetskrav (sentrale og lokale) skal tilfredsstilles. Krav i relevante standarder, normer, teknisk forskrift og plan og bygningsloven skal oppfylles.

Planløsning og utforming:

Vedlagte tegninger er en del av tilbudsgrunnlaget som skal følges, både i kvalitet-, material- og formvalg.

Eventuelle ønsker om avvik tas opp mellom valgte totalentreprenør og byggherre når tildelingen er skjedd.

Sikkerhet mot brann samt rømning skal i varetas i henhold til relevante myndighetskrav.

2.01 Dagens konstruksjoner/installasjoner/grunn og fundamenter

Alle rester av det som ble berørt av brannen er revet og deponert.

Vann og avløp ligger i dag inn i bygget og forventes å kunne benyttes.

2.02 Toleranser

Toleransekravene er satt til normal god utførelse og normale toleransekrav for boliger.

Det poengteres at totalentreprenøren er ansvarlig for at sluttresultatet egner seg godt til prosjektets formål og at dette omfatter overflater, disses egenskaper/kvaliteter i det endelige produkt; Utleiebolig.

2.03 Laster

Det er totalentreprenørens ansvar å beregne og forsterke tak og andre bærende bygningsdeler iht. kravene i tekniske forskrifter fra 1997.

2.04 Varmeisolering og tetthet

Gjeldende teknisk forskrift skal forsøkes følges mht isolasjons- og tetthetskrav.

Værhud/klimaskille skal utføres med tilstrekkelig tetting mot nedbør, slik at vanninntrenging unngås.

Eksisterende utvendig kledning beholdes i 1 etasje og det forutsettes at denne er god nok. Kravene gjelder konstruksjonene inkl alle tilslutninger. Det skal tas spesielle hensyn mellom vegg og vindu/dører. Alle vinduer og dører skal følge kravene iht Norsk Dør- og Vinduskontroll (NDVK).

2.05 Våtrom

Det skal bygges 2 nye våtrom, ett i hver etasje.

2.06 Låser og beslag

Ytterdør leveres komplett, samt to nye inngangs dører til leilighetene. Sylinder skal leveres med 3 nøkler. Sluttstykke og lås innbruddsikres med T-beslag.

2.07 Tilgjengelighet

Boligen settes tilbake slik den var og er ikke tilrettelagt for å oppfylle krav om tilgjengelighet.

2.08 Elektro installasjoner

NEK 400 legges til grunn for elektroleveransen.

2.09 Ventilasjon og rørfordeling

Det skal bestrebes å skjule installasjoner (rør ol) der det er fornuftig og ihht fremtidig drift og vedlikehold. Det skal ikke være vannrør i yttervegger. Naturlig utluftning med klaffeventiler gjennom yttervegg. Utlufting fra bad gjennom eksisterende kanaler med elektrisk vifte.

2.10 Innvendige takhøyder

Takhøyden i etasjene gir seg selv da eksisterende bygningsdeler skal beholdes. Der det er mulig settes takhøyden til 2,4m.

2.11 Igangsettingstillatelse - Søknader

Byggherren holder ansvarlig søker og det vil bli søk om igangsettelsestillatelse straks totalentreprenøren er valgt.

2.1 Grunn og fundamenter/utendørs

Det forutsettes at det ikke vil kreves noen utvendige arbeider og at grunn og fundamenter er intakte.

2.12 Eksisterende kabler, rør, ledninger osv.

Det er opp til totalentreprenøren å vurdere tilstanden til det gjenværende tekniske. Videre er det opp til totalentreprenøren og velge å gjenbruke deler eller alt av det tekniske utstyret som ikke er fjernet under rivningen. Det skal leveres godkjente komplette tekniske løsninger iht. beskrivelse under de respektive fagene.

2.2 Bæresystemer

Det antas at bæresystemet, utover deler av taket, ikke er berørt.

2.3 Yttervegger

Alle yttervegger i 1 etasje ser uskadd ut og skal ikke behandles. I 2 etasje skal det monteres ny utvendig kledning i syd-fløyens gavl vegger. Det må byttes vinduer i syd fløy 2etg. Inngangsdør må byttes. Det må settes nye gerikter i forbindelse med dette og disse må behandles.

Ny utvendig kledning skal leveres ferdig grunnet og med 2 ganger malerbehandling, hvor minimum det siste strøket skal utføres på plassen. Fargen skal være lik den eksisterende. Resterende yttervegger og gesimser skal rengjøres, og males i sin helhet sammen med siste strøk av ny kledning. Alle vegger skal leveres ferdig behandlet innvendig: **Blek Sand NS:1016**

Vinduer:

Vinduene leveres med luftespalte.

Se rammetillatelse s. 3 Uttalelse fra Byantikvaren:

«Tiltakets verneverdi påpekes og byantikvaren forutsetter at bygningen tilbakeføres til tilstanden før brannen, med samme type vinduer. Det opplyses at utskiftede vinduer bør være i heltre uten aluminiums beslag og at løse sprosser må unngås.»

2.4 Innervegger

Alle innervegger skal utføres prinsipielt som bindingsverksvegger med bygningsplater.

Det henvises til gjeldende lover, forskrifter mm som skal ivaretas i alle konstruksjoner der det er påkrevet!

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

Vinduet som skal byttes må være tilsvarende de eksisterende.

Alle lister/gerikter/foringer kan leveres ferdig malt (MDF skal ikke benyttes) – synlig spiker tillates i alt listverk.

Alle innvendige vegger skal isoleres, sandsparkles, strie legges og males – med nødvendig forsterkning i plateskjøter.

Farger innvendig: **Blek Sand NS:1016**

Innervegger – Våtrom

- Gipsplater skal ikke benyttes på vegger i våtrom.
- På vegger i toaletter og dusj og andre rom med direkte vannpåkjenning fra bruk skal det brukes våtromsplater.
- Våtsoner skal behandles med soppdreper.
- Overgang mellom gulv og vegg: gulvbelegg(vinyl) legges med oppbrett min. 100mm.

Alle innvendige dører leveres og monteres komplett. Det skal monteres dørstoppere der det er naturlig/påkrevd for ikke å skade vegger ol.

2.5 Dekker/himlinger

Det skal legges vinylbelegg i alle rom av god kvalitet, homogent med minimums tykkelse på 1,8 mm.

Alle underlag skal tilfredsstillere kravene som er gjeldende for valgt belegg. Alle skjøter skal sveises (gjelder alle rom). Det skal legges belegg under kjøkkeninnredning.

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

Himlingene skal ha ferdigmalte flater av gipsplater som er lette å vaske. Bjelkelaget mellom 1.etg og 2.etg skal full isoleres. Det medtas innkassing av drager i tak.

2.6 Yttertak

Yttertaket er bare delvis skadet og alle deler som var berørt av brannen er fjernet. Det er opp til totalentreprenøren å beregne, konstruere, montere og reparere taket slik at det tilfredsstiller de krav satt i TEK97. Det skal monteres snøfangere.

2.7 Fast inventar

Totalentreprenøren har det totale ansvar for at alle bygningsdeler som det skal monteres fast inventar i/til/på er egnet for innfesting/oppheng.

Inventar som fremgår av tilbudsgrunnlaget er ikke endelig plassert. Totalentreprenøren plikter å detaljplanlegge endelig plassering av alt inventar som en del av leveransen – dette fremlegges Byggherre for godkjenning.

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

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

Kjøkken: Plan solid hvit utførelse (ikke melamin) på skap/fronter, mørk benkeplate (fuget mot vegg), heldekkende dobbel kum i rustfritt stål, lyslist, sokkel, ikke glass i dører. Kjøkken etableres i merket areal på tegning med nødvendig skaplass og skuffer – det må settes av plass til frittstående hvitevarer. 60 cm til oppvaskmaskin, 62 cm til komfyr, 65 cm til kjøleskap, samt tilstrekkelig vann, avløp og el for disse. Det bygges skjørt mellom tak og overskap. Det skal monteres sprutsikker plate mellom benkeplate og overskap

Baderoms innredning: Ferdig montert og tilkoblet dusjkabinett, nytt toalett m/sete, håndvask, speilskap over vask med stikk. montert på vegg med veggmontert lys over, nødvendige knagger og håndkleoppheng, toalettpapirholder i solid kvalitet.

- **Garderobeskap:** 1 skap (1 meters bredde) – delt mellom oppheng og hyller. Plan solid hvit utførelse på skap/fronter. Gardinstenger monteres i alle rom.

2.8 Bygningsmessige hjelpearbeider alle fag

Det skal medtas hjelpearbeider for alle fag for prosjektet!

I tillegg settes følgende krav til disse arbeidene:

- De bygningsmessige hjelpearbeidene skal utføres etter de samme kvalitetskrav som for de øvrige bygningsmessige arbeidene.
- Det bestrebes å skjule alle rørføringer. Evt synlige rør (ventilasjon/vann/varmeanlegg osv) skal overflatebehandles i samme farge som vegg/himling.
- Det skal medtas utsparinger i vegger og dekker for gjennomføring av kanaler og rør.
- Der det er naturlig å ha tilsyn skal man etablere nødvendige luker i boligen (VVS, Elektro osv).

2.71 Innvendig teglmur

Eksisterende murvegg overflatebehandles.

3.01 Sanitær

Kjeller.

Det forutsetts at eksisterende beredere og røropplegg kan gjenbrukes.

Følgende utstyr skal leveres:

1 etasje.

Kjøkken:

- 1 stk ett-greps kjøkkenkran med avst. For oppvm.
- 1 stk frostfri kran tilkoblet i benk. Kran plassert ved utgangsdør
- Det skal være tilrettelagt for oppvaskmaskin
- Aguastop skal monteres

Bad:

- 1 stk. 70x80 dusjkabinett med integrert dusjbatteri
- 1 stk. Gulvstående wc med s-lås. Hardplast sete uten demp
- 1 stk. Opplegg til vaskemaskin. Vann og avløp og el
- 1 stk. 40 cm serv på bærejern med ett-greps batteri.

2 etasje.

Kjøkken:

1 stk. Ett-greps batteri med avstenging for oppvaskmaskin
Det skal være tilrettelagt for oppvaskmaskin
Aguastop skal monteres

Bad:

1 stk 40 cm serv på bærejern med ett-greps batteri

1 stk Gulvstående wc med s-lås og hardplast sete uten demp.

1 stk 70x80 semirund dusjkabinett med integrert dusjbatteri

1 stk opplegg for vaskemaskin. Vann og avløp og el

- All nødvendig rørføring, tilkoblinger, sluk, vannlåser, lufting etc. Utenpåliggende rørføringer skal være i forkrommet utførelse.

3.36 Ventilasjon

Her skal gjeldende Teknisk Forskrift legges til grunn på enkleste måte. Det skal medtas avtrekk over komfyr.

4.43 Fordeling

NEK400 følges vedr fordeling. OBS: det skal legges opp strøm til vannstoppeventiler der det er krav til disse følerne. Kjøkken skal utføres med mulighet for induksjon (om mulig mht inntakskabel ol) samt at det skal legges opp til oppvaskmaskin. På badet skal det også legges opp til belysning over speilskap med stikk, vaskemaskin og tørketrommel. Hovedjordingspunkt etableres i Kjeller ved inntaksrør. Alle kurser, brytere med mer skal merkes og innholdsfortegnelse monteres for anlegget ansees som ferdig levert. Skap med vribar lås ønskes. Ekstra stikk: Gjelder begge boenheter.
Minimum 8 uttak ved TV i begge boenheter.

4.44 Belysning

Det skal være tilstrekkelig taklys i alle rom.

4.45 Elvarme

Enkle gjennomstrømningsovner med termostat i de rom det er behov for dette.

4.53 Telefoni mm

Ikke aktuelt.

4.54 Utomhus

- Tilbake setting av utvendige områder slik det var hvis dette blir berørt. Det inkl. å sette nytt flettverks gjerde m/overligger i stål på eiendoms grensen til Hauges gate 66. For innkjørselen til nr. 66 skal det monteres midt-delt port, med nødvendig innfesting/stolper. Vegetasjon/beplantning etableres minimum ½ meter fra vegg/ fasade.

Generelt for beskrivelsen:

Oppstillingen er ikke uttømmende, men en oversikt over minimumskrav og kan således ikke benyttes som en begrensning.