

VEDLEGG 3 Kravspesifikasjon 3.2.23

Det presiseres at det skal leveres komplett bygg, forskriftsmessig utført. Sluttproduktet skal være en nøkkelferdig bolig. Med nøkkelferdig skal forstås alle nødvendige funksjoner for en innflyttingsklar bolig iht. denne kravspesifikasjon og konkurransegrunnlaget med øvrige vedlegg. Dersom leverandør tar forbehold mot eller ikke oppfyller viktige krav, kan tilbudet bli avvist.

Husbankens retningslinjer stiller krav til:

- Universell utforming
Omsorgsboliger og institusjonsplasser som finansieres med investeringstilskudd skal være universelt utformet i henhold til [NS 11001](#). Se mer om krav knyttet til universell utforming i [kapitel 5 Dimensjoneringsgrunnlag](#)
- Sikkerhet ved brann
Alle omsorgstilbud som får finansiering fra Husbanken må oppfylle kravene som stilles til [risikoklasse 6](#) i henhold til branntekniske krav.
- Tilrettelegging for bruk av teknologi og hjelpemidler
Bygningen skal være tilrettelagt for tilkobling og montering av hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystem og annen velferdsteknologi.

Bygg oppføres iht. TEC 17. Energimerking ønskes. Det velges miljøsertifiserte produkter der slike finnes. Det skal kunne dokumenteres at løsninger og materialer oppfyller miljøkrav, særlig emisjoner.

Arbeidet skal gjennomføres av totalentreprenøren eller en av dennes underleverandører. Underleverandører for utførelse av arbeidet skal oppgis sammen med tilbudet.

Leverandørens byggebeskrivelse skal følge tilbudet.

Det legges til grunn at det er totalentreprenørens ansvar at bygget, med tekniske installasjoner, er i samsvar med krav satt i gjeldende lovverk og forskrifter ved kjøp / ferdigstillelse (bl.a. plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift m/veiledning). Dette kan gjelde ventilasjon, lydkrav, universell utforming (UU), sikkerhet, innemiljø generelt (bl.a. solavskjerming, temperatur), energieffektivitet (NS 3032) mv. Entreprenør skal utarbeide plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø og SJA plan.

Alt arbeid skal være av god fagmessig kvalitet, og utført i henhold til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Arbeidene skal utføres til avtalt kvalitet, tid, pris og med god serviceinnstilling og ryddighet. Bestilt arbeid skal utføres i henhold til NS 8407:2011.

Oppdragsgiver ønsker å benytte produkter og tjenester som er miljøvennlige. Leverandøren skal sørge for at alle produkter og tjenester som er omfattet av denne avtalen, er tilstrekkelig merket, og bidra med veiledning etter behov i forhold til sortiment og produktvalg, slik at oppdragsgiver er i stand til å vurdere om hensynene bak dette punktet ivaretas. Leverandøren skal tilse at tropisk trevirke ikke inngår i produktene som brukes eller leveres. Det medtas bygg utvask etter ferdigstillingen. Det leveres og monteres brann/røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det stilles krav om HMS kort på byggeplassen, faglærte håndverkere, og bruk av lærlinger. Jfr spesielt punktene 7, 8 og 9 i Vedl 5: Standard avtalevilkår for bygge- og anleggskontrakter i Lund.

Følgende beskrivelse er ikke fullstendig og bare ment som en utdyping av byggherrens krav. Poster tilbyder mener mangler eller er mangelfullt beskrevet, medtas og spesifiseres i tilbudet (Se prisskjema post 3.11). Alle farger og overflater skal framlegge byggherre for godkjenning før

utførelse. Det er utarbeidet egne tilbudstegninger for prosjektet, datert 07.09.2022 – se vedlegg 2. Disse kan bli gjort tilgjengelig i DWG-format for interesserte tilbydere.

Det skal leveres:

- Bygg som vist på tegninger
- Opparbeidet uteområde
- Prosjektering og arbeidstegninger for alle fag
- Dokumentasjon, se eget avsnitt

1 Bygningsmessige arbeider:

- Alle arbeider skal leveres forskriftsmessig og med høy faglig kvalitet. Alle produkter skal være av god kvalitet og velprøvd under norske forhold.
- Leiligheter og fellesarealer skal være skilt brannteknisk fra hverandre med skillende konstruksjon EI 120.
- Det skal legges stor vekt på lydskillende konstruksjoner både mht. luftlyd og trinnlyd. Skillekonstruksjonene skal holde minimum 55 dB.
- Entreprenøren er ansvarlig for at sluttproduktet får gode akustiske kvaliteter.
- Romhøyde skal være minimum 240 cm i alle rom
- Det skal leveres pulverlakkerte, aluminiumsbelagte vinduer. Farge bestemmes av byggherre. Vinduene skal leveres med innebygde screens som solskjerming.
- Innvendige dører skal være terskelfrie.
- Overflate på vegger skal være pusset og malt betong når ikke annet er angitt.
- Overflate i himlinger skal være pusset og malt betong.
- Overflate på gulv skal være flytende epoxy. Farge bestemmes av byggherre.
- Det skal leveres nøkkelfritt låssystem til alle inngangsdører (5 stk)
- Kjøkkeninnredning, se eget avsnitt.
- Innredning i bad, se eget avsnitt.
- 3 vegger i baderom skal kles med veggvinyl. Den fjerde skal males i kontrastfarge.
- Utvendige vegger skal være pusset og malt betong. Farge velges av byggherre.
- Sveist takbelegg beregnet på lite fall (Protan eller tilsvarende).

Opsjon: Det skal gis pris på 10 m² spilevegg i eik pr. leilighet. Spilebredde 3-4 cm. Omfang og plassering bestemmes av byggherre.

2 Elektro:

- Alle arbeider skal leveres forskriftsmessig og med høy faglig kvalitet. Alle produkter skal være av god kvalitet og velprøvd under norske forhold.
- Brytere og kontakter skal felles inn i vegg (ikke utenpåliggende) med unntak av teknisk rom.
- Synlig kabling tillates i teknisk rom. Alt annet legges skjult.
- Det skal være separat sikringsskap med strømmåler for hver leilighet og for fellesarealer. Sikringsskap skal plasseres i teknisk rom.
- Hver leilighet + kontor skal ha fiber for bredbånd installert og klart for bestilling av abonnement. Plassering ved TV-punkt.
- Utelys ved inngang til hver leilighet og fellesareal og ved altandører.
- Det skal leveres Autronica brannalarm med ekstern varsling.

- Lysarmatur i tak skal tas med i alle rom. Bryter ved dør. Se også romskjema. Det skal vektlegges særskilt god belysning på kjøkken og bad.
- Stikkontakter skal generelt plasseres 30 cm over gulv

2.1 Romoversikt, elektro:

2.1.1 Stue/kjøkken (x4):

- 6 stikk ved TV-punkt
- 3 dobbeltstikk fordelt i rommet.
- 2 dobbeltstikk over kjøkkenbenk med innebygd timer
- Stikk for koketopp, stekeovn, kjøkkenvifte og kjøl/frys
- Taklys i kjøkken og stue med separate brytere

2.1.2 Entre (x4):

- Lys i tak, bryter ved inngangsdør
- Dobbeltstikk ved gulv

2.1.3 Bad (x4):

- Lys i tak med endevender (entre/soverom)
- Lys over speil med endevender (entre/soverom)
- Dobbelt stikk ved speil
- Stikk for vaskemaskin
- Stikk for tørketrommel

2.1.4 Soverom (x4):

- Lys i tak med endevender (stue/bad)
- 2 dobbeltstikk

2.1.5 Innvendig bod (x2):

- Lys i tak, bryter ved dør
- Stikk ved bryter

2.1.6 Sportsbod (x4):

- Lys i tak, bryter ved dør
- Stikk ved bryter

2.1.7 Teknisk rom:

- Lys i tak, bryter ved dør
- Strømforsyning til alt teknisk utstyr (samordnes med andre fag)
- 3 ekstra dobbeltstikk fordelt i rommet

2.1.8 WC:

- Lys i tak, bryter ved dør
- Lys over speil, bryter ved dør
- Dobbelt stikk ved speil

2.1.9 Kontor:

- Lys i tak, bryter ved dør

- 3 dobbeltstikk fordelt i rommet
- Opplegg for fiber ved kontorpult

2.1.10 Utvendig:

- Lys ved inngangsdører, totalt 5 stk. Bryter på innsiden av dør.
- Lys ved terrassedører, totalt 5 stk. Bryter på innsiden av dør.
- Dobbelt stikk ute ved terrassedører, toaltalt 5 stk

3 Varme/ventilasjon:

- Alle arbeider skal leveres forskriftsmessig og med høy faglig kvalitet. Alle produkter skal være av god kvalitet og velprøvd under norske forhold.
- Felles luft til vann varmesystem med separat styring for hvert rom . Plasseres i og styres fra teknisk rom. Vannbåren varme i gulv i entre, stue/kjøkken, soverom samt kontor og wc.
- Forskriftsmessig ventilasjon av alle arealer. Anlegg og styring skal plasseres i teknisk rom.
- Separate kjøkkenvifter som styres i hver leilighet med utkast til friluft.
- Synlige ventilasjonskanaler tillates bare under himling i boder og i teknisk rom.

4 Sanitær:

- Alle arbeider skal leveres forskriftsmessig og med høy faglig kvalitet. Alle produkter skal være av god kvalitet og velprøvd under norske forhold.
- Hver leilighet skal sprinkles separat.
- Det skal installeres septiktank med størrelse tilpasset bygget
- Baderomsinnredning, se eget pkt.
- I teknisk rom aksepteres synlige rørføringer. All annen rørføring skal legges skjult.
- Hvert rom i leilighetene skal bygges som våtrom med sluk i gulv. Slukene skal ha anordning mot uttørking og lukt. Plasseringer avklares med byggherre.
- Sluk i gulv i teknisk rom med anordning mot uttørking og lukt.
- Omlegging av eksisterende avløpsledning skal medtas hvis den kommer i konflikt med bygget.
- Vegghengt toalett, vask og speil i wc
- Innfellbare glassvegger i dusjhjørne (uten terskel).
- Rør-i-rør skap plasseres i bad.
- Felles varmtvannsbereder plasseres i teknisk rom.
- Det skal installeres en husbrannslange på badet i hver leilighet.

5 Kjøkkeninnredning, pr, leilighet:

Detaljert kjøkkentegning skal utarbeides og godkjennes av byggherre før bestilling. Fronter og farger velges av byggherre. Antall valg skal oppgis i tilbudet. Oppvaskmaskin og kjøl/frys plasseres på betongsokkel, med overflate som gulv og sideflater som vegger. Øvrige deler skal kun festes i vegg. Følgende medregnes:

- Heldekkende benkeplater i komposittmateriale med integrert oppvaskkum.
- Herdet glass i sprutsonen over kjøkkenbenk (opp til overskap der det finnes)
- Kombiskap kjøl/frys ca 180 cm høyt.
- Integrert oppvaskmaskin
- Koketopp med induksjon, 4 kokesoner

- Høyskap med 2 skuffer, integrert stekeovn og skap med hyller.
- 60 cm skuffeseksjon under oppvaskkum
- 90 x 90 hjørneskap med karusell
- 60 cm skuffeseksjon under koketopp
- 60 cm skuffeseksjon
- ca 2 x 60 cm overskap
- Skap over kjøll/frys
- Avtrekksvifte i overskap
- Vegg over benkeplater kles med laminatplater. Høyde til oppunder overskap. (Skal også benyttes på vegg uten overskap.)

6 Baderomsinnredning, pr. leilighet:

- Vegghengt ståltoalett med innebygd cisterne og plastsete som kan skiftes ut.
- Heldekkende topp med integrert vask, i stål
- Høyskap, bredde 30 cm, montert på vegg
- 2 skuffer under vask, bredde min. 80 cm
- Speil, limt på vegg, ca 60 x 80 cm

7 Utvendige arbeider:

- Utvendige støttevegger vist på tegninger (ved innganger til underetasjen) er kun retningsgivende. Disse må beregnes i forhold til terrenget som skal tas opp. Forskriftsmessig rekkverk oppå støttevegger skal medtas.
- Asfalt i 5 meters bredde foran huset mot øst tilsluttet eksisterende veg.
- Asfalt i 2 meters bredde i hver ende til inngangsdører
- Alt annet berørt uteområde tilpasses eksisterende terreng og legges med plen.

8 Dokumentasjon:

Dokumentasjon skal minimum inneholde:

- FDV-dokumentasjon med relevant innhold. Det skal ikke leveres generelle produktkataloger, kun datablad for de produkter som er installert i bygget. FDV-dokumentasjonen skal ha kapittelinnledning og innholdsfortegnelse som gjør det lett å finne fram.
- Som-bygget-tegninger. Tegningene skal baseres på utarbeidede arbeidstegninger. Tittelfeltet skal inneholde nødvendig informasjon. Det skal framgå at det er som-bygget. Håndtegninger godtas ikke.
- FDV-dokumentasjon og som-bygget-tegninger skal levers som pdf-filer og i 2 eksemplarer på papir innsatt i permer.