

# **Funksjonsbeskrivelse til Landstads gate 5**

23.05.2019

## **Innledning**

Landstadsgate 5 skal totalrenoveres innvendig, med en mindre utvendig renovering. Første etasje skal innredes til tre små leiligheter. Andre etasje skal stenges av og kun benyttes til tekniske anlegg.

Landstadsgate 5 er et forenklet Empirehus, oppført i midten på 1800-tallet. Huset har saltak med dobbelt krommet sort sement sten av nyere dato, vinduene er koblete to-rams i nyklassisismens stil. De to inngangsdørene med enkelt glass er i 1960-70 talls stil. Utvendig kledning består av en enkel lektepanel som avsluttes mot terreng uten bunnstokk. Fundamentene er av sten lagt i sement. Kjeller består av en liten del kjeller og resterende del av krypkjeller.

Innvendige rom i 1.eta. har lav takhøyde. 2. eta består av store deler med skrå tak. Gulv, vegger og tak består hovedsakelig av paneler som er malte, eller dekket med harde/halvharde trefiberplater som er malt, tapetsert eller med belegg. Utvendige vegger består av stående plank.

Innredninger er stort sett plasslaget.

El og sanitæranlegg er av eldre dato.

Bygningen har et preg av at den er av eldre dato og at bygningen i lengre tid ikke har blitt holdt vedlike.

Huset er benyttet til variert bruk, noe som også har vært med på å prege husets tekniske tilstand.

Huset har store utfordringer med skadedyr som rotter og mus.

## **Overordnede føringer, tverrfaglige tema**

- Prosjektet skal gjennomføres etter NS8406
- Alle avsnitt i funksjonsbeskrivelsen skal prises og være en del av totalbudet. Der det ikke er spesifisert i anbudet, skal tilbyder selv vurdere produkt eller mengde, og produktvalget skal dokumenteres.
- Byggherre har søkt og fått godkjent rammetillatelse.
- Alle arbeider skal følge relevante lover og forskrifter som gjelder på tidspunktet for byggestart. Det kan være aktuelt for byggherren i beskrivelsen å gi skjerpende krav. Alle krav fremsatt før anbudsinnleveringen skal være medtatt i tilbydes leveranse.
- Renoveringen skal gjennomføres med løsninger som tilpasses personer med bovanskeligheter («Robusthus», dvs. slitasje utover det som er normalt).
- Det stilles krav til verving av bygningen. Utvendig arbeider og renovering må gjøres i samarbeid med Fylkeskommunens kultursektor. Kommunen vil være kontaktpersonen.
- Tilbyder skal ved anbudsbefering gjøre seg kjent med alle forhold på byggeplassen.
- Huset som ligger i ett tett befolket boområde, noe som tilsier at naboer må hensyntas (støv, støy, arbeidstid ets.).
- SHA-planen må følges og prises inn.

Tilbyder skal:

- Engasjere alle nødvendige konsulenter
- Administrere og ivareta at de underentreprenører som ligger til dette tilbud.
- Ha de ansvarsretter som prosjektet medfører.
- Utføre alle søknader til myndigheter som ligger under tilbudet.
- Ha medtatt alle kostnader til forsikringer for egne og tilknyttende leverandører. Byggetomta vil bli stilt til totalentreprenørens disposisjon fra tidspunktet kontraktens underskrift.
- Alle produkter, overflater og løsninger skal forelegges byggherre i god tid for godkjenning, senest 14 dager.

## **Rigg og Drift**

Riggplass vil bli på adresse Landstads gate 5 og anvises av prosjektleder før oppstart.

Tilbyder rigger:

- Toaletter, spiseplass, garderobe og lagerplass etableres i egen brakke/container.
- Byggestrøm.
- Området hvor det pågår byggeaktivitet sperres av/sikres.
- Ryddig byggeplassen i byggeperioden, samt grundig opprydding/vask (Byggvask), etter hvert som arbeidene ferdigstilles.
- Avfall til godkjent avfallsmottak. Kvittering på innlevert avfall fremlegges i forbindelse med overtakelse av ferdig prosjekt.

## **Rivearbeider 1. eta og litt i kjeller**

Tilbyder må selv vurdere omfanget av det totale rivearbeidet ved bl.a. befaringer på byggeplassen, og medta alle relevante kostnadsbærende poster.

Tilbyder fjerner:

- Alt av rivningsmaterialer til godkjent avfallsmottak
- Alle tekniske installasjoner (elektriske, rør, ets.).
- Alle innredning i 1. eta.
- Alle vinduer
- Alle utvendig og innvendige dører
- Hele gulvet i 1. eta skal fjernes inkl. bjelker, evt. isolasjon og stubbloft. Om gulvbjelkene har en funksjon som avstivere for vegger, må tiltak gjøres for å hindre utglidning av bærende vegger.
- All innvendig kledning, plater, foringer og listverk på bærevegger skal fjernes inntil reisverket.
- Lettvegger i sin helhet.
- Panel og plater i tak og eventuelt isolasjon som ikke tilfredsstillen dagen krav til isolasjon.

## **Grunnarbeider**

Alt utvendig grunnarbeider blir utført via kommunens rammeavtale, og er ikke en del av anbudet. Arbeide vil bestå i arbeider med masse som evt. måtte komme i forbindelse med utvendig arbeider som rørlegger, elektriker og anleggsgartner måte ha.

Innvendig grunnarbeider er en del av dette anbud og består i å igjenfylling kjeller og kryprom med drenerende egnede masser, klargjøre med komprimering av avretting for isolering. Her må det hensyntas at det ligger rør fra rørlegger og elektriker.

## Murerarbeider

Da bygningen er av eldre dato med en gammel steinmur, skal tilbudet hensyntas at deler av arbeider kan gi utfordringer.

All tilpasningsarbeider som må utføres i forbindelser med utstyr som er montert av underleverandører skal arbeidet medberegnes i tilbudet.

Murer utfører:

- Isolering. Kjeller/krypkjeller fylles med komprimert lecakuler, eller tilsvarende.
- Fuktsperre/membran. Det skal legges en fuktsperre under støpen.
- Radon. Det skal gjøres tiltak som ivaretar krav til 100 Bq/m<sup>3</sup> i oppholdsrom.
- Tilrettelegging for sluk og annet røropplegg.
- Tilrettelegging for elektrisk varme i gulv.
- Slipt gulv består av støpt gulv, med fall til sluk. Betongkvalitet (B30 – B35) og riktig reduksjon for pumping. Feil konsistens på betongen medfører gjerne separasjon i betongmassen og kan dermed føre til feil/ skyer av finstoff i – og rett under overflaten. Best resultat oppnås ved å bruke betong med synk 220. Vi ønsker å oppnå jevn fordeling av stein/tilslag i toppen mtp. sliping. For betongpåstøp som skal slipes må det være minimum 10 cm tykkelse og det må være forskriftsmessig armert. For optimalt resultat på store tilslag bestilles 22 mm sten og full stenmengde i støpen. Overflaten skal behandles med impregnering av porefyller.

## Snekker/Tømmerarbeider

Da bygningen er av eldre dato, skal tilbudet hensyntas at deler av arbeider kan gi utfordringer.

All tilpasningsarbeider som må utføres i forbindelser med utstyr som er montert av underleverandører skal arbeidet medberegnes i tilbudet.

Skilleveggene mellom leilighetene må bygges som lydvegger 55dB (BF serien 524.325)

Råte eller annet som eventuelt måtte komme frem i forbindelse med arbeider, skal dokumenteres og utskiftes etter godkjent endringsmelding.

Snekker/tømmerarbeid utfører:

- Utvendig arbeider

Vinduer skal:

- Alle vinduer i 1. eta skal byttes. Vinduene skal ha lik størrelse og utseende som de opprinnelige. Vindu på kjøkken mot syd skal endres lik andre eksisterende.
- Være to-rams sidehengslet
- Tilfredsstillende dagens energikrav til vinduer.
- Glass innfestet med kitt
- Glassets utvendige siden skal bestå med sikkerhetsglass (reduert innbrudds mulighet).
- Rammene skal hjørnene ha rustfrie hjørnebeslag
- Hengsler av eldre stil (om mulig)
- Ferdig malt. RAL- farge bestemmes senere

Dører skal:

- Ny dør mot vest ha utseende tilnærmet lik eksisterende vindu.
- Ny dør mot nord endres til en dobbel dør med overglass mot, lik vedl. nr. 10.
- To-fløyede dører leveres med ASSA modul lås på gangfløy, samt karmoverføring med rørgjennomføring til sluttstykket på skåtefløyen

- Dørene leveres med ASSA modul lås, forberedt til el. sluttstykke.
  - Listverk være lik eksisterende.
  - Dører og listverk være ferdig malt. RAL-farge bestemmes sener.
- Innvendig arbeider 1. eta.
    - Tak skal:
      - Taket rettes opp, klargjøres klart til montering av underpanel
      - Taket isoleres der det ikke er isolasjon
      - Paneles som underlag for robustgips.
      - Plates med robustgips.
      - Enkel belistning.
      - Listes med ferdig malte taklister.
    - Vegger skal:
      - Eksisterende vegger påføres og nye vegger oppføres av 48x73 mm.
      - Alle vegger isoleres med 7 cm isolasjon.
      - Gips plater legges for lyd/brannisolering som underlag for Glasbord Plywood fra 2Wall, eller tilsvarende.
      - Plates med 12 mm (kryssfiner) Glasbord Plywood fra 2Wall, eller tilsvarende. Platene skrues synlig med skruer, med linsehode.
      - Enkel belistning
      - Lister være ferdigmalte.
    - Dører og vinduer skal:
      - Gamle vinduer monteres det energiglass med laminatglass
      - Dørene skal være hvitmalt ståldører, med lås og håndtak.
      - Enkel belistning.
      - Foringer og lister være ferdigmalte.
    - Innredning skal:
      - Kjøkken vedl. 11. Montering vil bli utført av kjøkken leverandør.
      - Garderobeskap i stål 100 x 210 iflg. tegning.

## **Ventilasjon**

Leilighetene skal ha balansert ventilasjonsanlegg, som tilfredsstill de krav som stilles i forskrift.

Ventilasjonsanlegget legges i 2. etasje

## **Rammeavtale**

Sandefjord kommune ønsker at anbyder skal administrere og samordne aktuelle underleverandører som har rammeavtale med Sandefjord kommune i prosjektet mot et påslag for dette.

Se vedlegg 5.

## **Regningsarbeider**

Ved regningsarbeider skal arbeidet gjennomføres iht. vedlegg 4.