

# **H0660 - NYTT BOFELLESSKAP FOR UNGE FUNKSJONSHEMMEDE**

**KJØP AV ANDEL PÅ CA. 2000 m<sup>2</sup> I ET ALLEREDE  
PLANLAGT PROSJEKT**



<b>A</b>	<b>Generelt om prosjektet.....</b>	<b>3</b>
	A.1.1 Kortfattet beskrivelse av prosjektet.....	3
	A.1.2 Spesielle kontraktsbestemmelser.....	5
	A.1.3 Entrepriplan.....	5
	A.1.4 Byggherrens organisasjon.....	6
<b>B</b>	<b>Ytelser .....</b>	<b>7</b>
	B.1 Beskrivelse av hva som skal leveres (sluttproduktet) .....	7
	B.1.1 funksjonsbeskrivelse.....	7
	B.2 Tegninger/skisser .....	7
	B.3 Krav til prosess og organisering .....	7
	B.3.1 Generelt .....	7
	B.3.2 FDV-dokumentasjon .....	7
	B.3.3 Opplæring .....	7
	B.3.4 Prøvedriftsperiode .....	8
<b>C</b>	<b>Fremdrift og frister .....</b>	<b>8</b>
	C.1 Generelt.....	8
	C.2 Dagmulksbelagte frister.....	8
<b>D</b>	<b>Vederlaget.....</b>	<b>8</b>
	D.1 Tilbudsskjema.....	8

Vedleggsnr	Dokumentnavn	Merknad
II.1	Funksjonsbeskrivelse	Vedlegg til kontrakt
II.2	Romprogram	Vedlegg til kontrakt
II.3	Referat fra møte hos Husbanken 08.05.18	Vedlegg til orientering
II.4	Retningslinjer IKT-infrastruktur i bygg	Vedlegg til kontrakt
II.5	Plantegning Sandsli bo- og aktivitetssenter - omsorg pluss leiligheter	Vedlegg til orientering
II.6	Plantegning Fantoft omsorgssenter - bokollektiv	Vedlegg til orientering
II.7	Teknologiske løsninger	Vedlegg til orientering

# A Generelt om prosjektet

## A.1.1 KORTFATTET BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Etat for utbygging (EFU) har fått i oppdrag fra Byrådsavdeling for eldre, helse og frivillighet (BEHF)) å skaffe nye omsorgsleiligheter i bofellesskap til 16 unge fysisk funksjonshemmede. Disse bor i dag i et bokollektiv på Midtbygda sjukeheim i Åsane bydel.

Det er ikke ønskelig at gruppen unge funksjonshemmede er samlokalisert med sykehjem. Midtbygda sjukeheim skal gjennomgå en total renovering/ombygging når nytt Åsane sykehjem står ferdig våren 2022. Arealene som bokollektivet i dag benytter, skal etter ombyggingen benyttes til sykehjemsplasser. Det må derfor skaffes et nytt permanent bofellesskap for disse 16 beboerne. Det er ønskelig at nytt bofellesskap kan være klart til innflytning senest mai 2022.

**Bergen kommune ønsker å kjøpe seg inn med en sameieandel i et allerede planlagt prosjekt hvor det er mulig å integrere et bofellesskap på rundt 2000 m<sup>2</sup>.**

Bofellesskapet kan enten inngå i et større bygg med andre boliger, eller etableres i et eget bygg, men da må det kunne vises til at det i nærområdet er eller vil komme annen boligbebyggelse.

Utbygger skal stå for gjennomføringen fra planlegging til ferdig prosjekt. Det må medtas kostnader til prosjektering for å innarbeide/ivareta funksjonsbeskrivelse og romprogram for bofellesskapet. Det må påregnes gjennomføring av brukerprosesser. Noe omarbeiding må påregnes i forbindelse med denne prosessen.

Bofellesskapet kan ikke betraktes som bolig, men kommer inn under kategorien tjenesteyting. Dersom dette medfører behov for reguleringsendring, av den delen av prosjektet som vil omfatte bofellesskapet, må tilbyder medregne dette i sitt tilbud.

Bergen kommune ved Etat for bygg og eiendom (EBE) vil stå som eier av den andelen som bofellesskapet vil utgjøre. Beboerne blir leietakere.

Byrådsavdeling for helse og omsorg anser beliggenhet som viktig for å gjøre botilbudet attraktivt også for kommende beboere som vil være unge fysisk funksjonshemmede. Bofellesskapet ønskes derfor plassert med nærhet til bydelssentre / knutepunkt / kollektivtransport i Bergen kommune.

I funksjonsbeskrivelsen er det listet opp en del inventar. Det er kun fast inventar som fremgår av funksjonsbeskrivelsen som skal leveres av utbygger. Løst inventar vil bli anskaffet på kommunens rammeavtaler. Når det gjelder teknologiske løsninger (se vedlegg II.6), skal utbygger levere kabling, mens utstyr leveres av rammeleverandør.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bofellesskapet trenger ekstra store heiser som omtalt i funksjonsbeskrivelsen pkt. 1.6.3 «Heis». En annen ting det må ha ekstra fokus på, er at beboerne er følsom for temperatursvingninger, jfr. funksjonsbeskrivelsens pkt. 1.2.2 «Øvrige krav». Det er viktig at det velges løsninger som sikrer jevn temperatur og mulighet for individuelle innstillinger.

Når det gjelder parkering for bofellesskapet, stilles det ikke krav til P-plasser for de ansatte.

Antall P-plasser som skal medtas i pkt 1.1 Tilbudssum i Tilbudsskjema:

- 4 stk. HC-parkeringsplasser til rullestolbiler jfr. pkt. 1.7.4 (annet kulepunkt) i funksjonsbeskrivelsen. Helst skal disse være innendørs (OBS! dette er høye biler).
- 13 stk. personbil P-plasser, hvorav den ene skal ha lademulighet og være forbeholdt kommunens driftspersonell.
- 3 stk. innendørs P-plasser med lademulighet for beboeres EL-scootere.

Besøkende til bofellesskapet skal kunne benytte prosjektets/anleggets felles gjesteparkeringsplasser.

Endelige antall P-plasser som tillates eller kreves, kan bl.a. avhenge av prosjektets beliggenhet. Det skal derfor også oppgis enhetspris for de ulike plassene. Disse prisene skal benyttes ved tillegg eller reduksjon av antall P-plasser i det endelige prosjektet.

For ansatte skal det medtas etablering av overbygd og avlåst sykkelparkering for 8 sykler, og 6 sykkelparkeringsplasser for besøkende. Disse 6 kan plasseres i utendørs sykkelstativ.

Som eksempler på lignende leiligheter/anlegg, er det vedlagt plantegning fra Omsorg pluss leiligheter ved Sandsli bo- og aktivitetssenter og fra et bokollektiv ved Fantoft omsorgssenter. Romprogram og funksjonsbeskrivelsen i prosjektet som nå skal anskaffes, er ikke identisk med kravene som var stilt i disse eksemplene.

Oppdragsgiver er i denne konkurransen underlagt regelverket for offentlige anskaffelser. Det kan derfor som utgangspunkt ikke gjøres større endringer av kontrakten etter at kontrakt er inngått.

### **Bergen kommunes rett til involvering i prosjektering og oppføring**

Når utbygger er valgt, skal det gjennomføres brukerprosesser hvor kommunens representanter fra oppdragsgiver (prosjektleder hos EFU, ev. ass.PL), eier (byggforvalter hos EBE, ev. andre fagpersoner ved behov) og bestiller/bruker (oppdragsleder hos BEHF) vil delta. Utbygger skal beskrive hvordan de tenker seg at dette skal gjennomføres. Kommunens representanter skal også kunne delta på prosjekteringsmøter, særmøter, byggemøter, befaringer på byggeplass etc. som omhandler/berører bofellesskapet, samt ha tilgang til byggeplassen etter avtale. Representantene skal også ha lesetilgang til prosjektets web-hotell, hvor oppdaterte tegninger, dokumenter og prosjekteringsmateriale legges ut. Kommunen skal ha mulighet til å gjennomgå/godkjenne forprosjekt og arbeidstegninger som gjelder bofellesskapet. Ved endringer i planer for bofellesskapet eller utbyggingsprosjektet for øvrig, skal oppdragsgiver holdes oppdatert.

### **Spesifikasjon av merverdiavgift**

Bergen kommune vil ha rett til kompensasjon av merverdiavgift for oppføringen av bofellesskapet. Utbygger må derfor spesifisere den inngående merverdiavgift som omhandler bofellesskapet på en slik måte at kommunen kan gis momskompensasjon. Ytelsens art og omfang må spesifiseres slik at både kommunen og eventuelle kontrollinstanser har mulighet til å se hva dokumentasjonen gjelder.

### **A.1.2 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER**

Denne oppdragsbeskrivelsen med vedlegg, tilbudet, eventuelle meddelelser fra oppdragsgiver før tilbud ble inngitt og skriftlige avklaringer, som er godkjent av begge parter, inngår som en del av kontrakten med tilbyder.

#### **Krav til utbygger, entreprenører og underleverandører**

«På områder som er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal utbygger sørge for at egne ansatte, ansatte hos entreprenører og underentreprenører som direkte medvirker til å oppfylle denne kontrakten har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldene forskrifter.

På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal utbygger sørge for at de samme ansatte har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Utbygger skal sørge for at entreprenører og underentreprenører har de samme forpliktelser avtafefestet i alle avtaler som omfatter ansatte hos underentreprenører som direkte medvirker til å oppfylle denne kontrakten.»

#### **Bergen kommune sin rett til å kreve dokumentasjon**

«Utbygger skal på forespørsel og innen tidsfrist satt av Bergen kommune kunne dokumentere at kravene til lønns- og arbeidsvilkår blir overholdt i egen virksomhet, i entreprenørerens og eventuelle underentreprenørers virksomhet. Dokumentasjonen kontrolleres av Bergen kommune eller ekstern kontrollør engasjert av Bergen kommune.»

«Dokumentasjonen kan inkludere, men er ikke begrenset til, komplett liste med navn på egne, entreprenører og eventuelle underentreprenørers ansatte som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, oversikt over allmenngjorte og/eller landsomfattende tariffavtaler som legges til grunn for de samme ansatte, innsyn i avtalte lønns- og arbeidsvilkår, timelister, arbeidsavtaler, lønnslipper og avtaler om kost og losji.»

#### **Rett til å foreta annonserte og uannonserte kontroller:**

«Bergen kommune, samt eksterne kontrollører engasjert av Bergen kommune, har rett til å foreta annonserte og uannonserte stedlige kontroller. En stedlig kontroll vil kunne inkludere innsyn i lønns- og personaldata.»

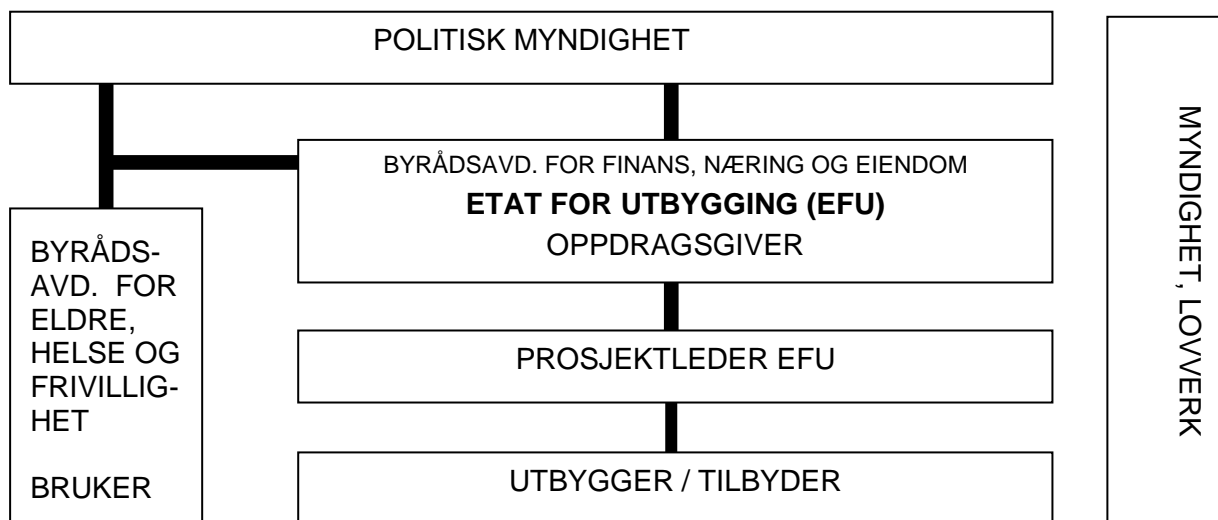
#### **Taushetsplikt vedr. innhentede opplysninger:**

«Bergen kommune og eventuell ekstern kontrollør som mottar dokumentasjon har taushetsplikt om opplysningene i dokumentasjonen.»

### **A.1.3 ENTREPRISEPLAN**

Ikke aktuelt.

#### A.1.4 BYGGHERRENS ORGANISASJON



Oppdragsgiver	Bergen kommune, Etat for utbygging Utbyggingsdirektør Willy-Andre Gjesdal Kaigaten 4 Postboks 7700, 5020 Bergen Telefon sentralbord: 55 56 55 30 E-post: <a href="mailto:postmottak.etaforutbygging@bergen.kommune.no">postmottak.etaforutbygging@bergen.kommune.no</a>
Prosjektleder - EFU	Marianne Winjum E-post: <a href="mailto:marianne.winjum@bergen.kommune.no">marianne.winjum@bergen.kommune.no</a> Mobil: 934 87 397
Oppdragsleder - Byrådsavd. for eldre, helse og frivillighet	Aud Merethe Alme E-post: <a href="mailto:AudMerethe.Alme@bergen.kommune.no">AudMerethe.Alme@bergen.kommune.no</a> Mobil: 996 47 842

## **B Ytelser**

### **B.1 Beskrivelse av hva som skal leveres (sluttproduktet)**

#### **B.1.1 FUNKSJONSBESKRIVELSE**

Se eget dokument

### **B.2 Tegninger/skisser**

Det foreligger romprogram, men ikke tegninger. Utbygger skal levere tegninger hvor romprogram og funksjonsbeskrivelse er svart ut.

### **B.3 Krav til prosess og organisering**

#### **B.3.1 GENERELT**

Oppdragsgiver skal varsles uten ugrunnet opphold dersom forsinkelser oppstår.

Utbygger skal påse at det for utførelsen utarbeides kvalitetsplan, og på forespørsel skal det kunne fremlegges.

Utbygger skal påse at byggherreforskriften etterfølges. Bergen kommune er ikke å betrakte som byggherre i dette prosjektet.

#### **B.3.2 FDV-DOKUMENTASJON**

All FDV-dokumentasjon skal leveres på norsk. All dokumentasjon skal leveres elektronisk i søkbart html- eller pdf-format tilrettelagt slik at sider kan slettes og legges til av autorisert person hos oppdragsgiver. Strukturen i det digitale formatet må følge en logisk og tabellarisk oppbygging. All dokumentasjon skal leveres på minnepinne og forøvrig følge samme inndeling og krav som i NS3456.

FDV-dokumentasjon og tegninger skal utarbeides «som bygget».

FDV-dokumentasjon skal være levert oppdragsgiver før overtakelsen.

FDV-dokumentasjonen skal gjennomgås/benyttes i opplæring av driftspersonalet/bruker.

Feil og mangler i dokumentasjonen skal rettes opp fortløpende i prøvedriftsperioden (eller i reklamasjonsperioden hvis det ikke er avtalt prøvedriftsperiode).

#### **B.3.3 OPPLÆRING**

Utbygger skal sørge for at det gjennomføres opplæring av driftspersonell og brukere.

Utbygger skal sørge for at brukere gis forsvarlig instruks og opplæring i drift og vedlikehold av tekniske anlegg/ installasjoner, bygningsdeler og utendørsanlegg som omhandler bofellesskapet. Opplæring skal skje etter nærmere avtalt opplæringsplan godkjent av oppdragsgiver.

Opplæringen skal også omfatte bruk av FDV-dokumentasjon (herunder instruks, bruk av internkontroll for el-anlegg, tegninger, osv.).

#### **B.3.4 PRØVEDRIFTSPERIODE**

Utbygger skal opplyse om det vil bli gjennomført prøvedriftsperiode og hvilke fagområder som vil inngå i prøvedriften.

### **C Fremdrift og frister**

#### **C.1 Generelt**

Utbygger skal vedlegge foreløpig fremdriftsplan med sitt tilbud.

#### **C.2 Dagmulktbelagte frister**

Dagmulktbelagte frister vil bli avtalt nærmere før kontraktsinngåelse.

### **D Vederlaget**

#### **D.1 Tilbudsskjema**

Tilbudsskjema er vedlagt konkurransegrunnlaget del I.

Dersom oppdragsgiver skal innbetale forskudd, jf. tilbudsskjemaet, må tilbyder stille bankgaranti for hele beløpet som skal forskuddsbetales. Bankgarantien skal foreligge før forskuddet forfaller til betaling.