



Trondheim eiendom

TRONDHEIM KOMMUNE

Tilstandsanalyser 2022-2023

BILAG A GENERELT OM PROSJEKTET

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. GENERELLE FORUTSETNINGER	3
1.1. Kort om oppdragets omfang og bakgrunn	3
1.2. Overordnet tidsplan	3
2. ORGANISERING	4
2.1. Bestiller og prosjektledelse	4
2.2. Kontraktsmodell	4
2.3. Tildeling av deloppdrag	4
3. OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV	4
3.1. Bygningstekniske tilstandsanalysene	4
3.1.1. Generelt	4
3.1.2. Bygningsteknisk tilstand	5
3.1.3. Kostnadsvurdering	5
3.1.4. Referansenivå	5
3.1.5. Tilstandsgrader	5
3.1.6. Konsekvensgrader	5
3.1.7. Leveranse	5
3.1.8. Tilgjengelig underlag, bistand etc.	6

1. GENERELLE FORUTSETNINGER

1.1. Kort om oppdragets omfang og bakgrunn

Trondheim eiendom ber om tilbud på rammeavtale på tilstandsanalyser av Trondheim kommunes formålsbygg og utleieboliger.

Oppdraget har en varighet på 2 år (2022 og 2023) med mulighet for prolongering 1 + 1 år. Det skal årlig gjennomføres tilstandsanalyser for omtrent 25 % av bygningsmassen for formålsbygg og omtrent 20 % av bygningsmassen for utleieboliger.

Trondheim eiendom forvalter totalt 1,3 millioner kvadratmeter bygningsmasse. For detaljer rundt bygningsmassen som inngår i rammeavtalen, se bilag F som angir areal og byggeår.

I løpet av en 4-års periode har Trondheim eiendom nå hatt en løpende rammeavtale med tre eksterne firma for gjennomføring av tilstandsanalyser og disse avtalene går ut den 31.12.2021.

Avtalen inngås med Trondheim eiendom, men er gjeldende for alle enheter i Trondheim kommune.

Formålsbygg:

Trondheim eiendom har en rullerende vedlikeholdsplan der alle formålsbygg inngår i en vedlikeholdssyklus på 4 år. Denne vedlikeholdsstrategien innebærer at hvert enkelt bygg skal gjennomgå en tilstandsanalyse hvert fjerde år som skal danne grunnlag for etterfølgende års vedlikeholdsplan.

I 2022 starter en ny syklus med tilstandsrapporter og omtrent 25% av den totale bygningsmassen skal da tilstandsvurderes.

Bolig:

Trondheim eiendom forvalter kommunens boligeiendommer. Boligene omfatter mange typer hus, fra småhus med en eller flere leiligheter til bygårder og større boligblokker. I bygglisterne i bilag F er det merket hvilke boliger som er omsorgsboliger og har personalbase. Resterende boliger er ordinære boliger.

Boligene har en 6 års vedlikeholdssyklus. Denne vedlikeholdsstrategien innebærer at hvert enkelt bygg skal tilstandsvurderes hvert sjette år. Tilstandsvurderingen danner grunnlaget for vedlikeholdsplanen som gjennomføres året etter.

1.2. Overordnet tidsplan

Det stilles følgende krav til framdrift:
Oppdraget skal ha oppstart senest 01.05.2022.

Ferdig rapport med tilstandsanalyse for bygg med vedlikeholdsår i 2019: 30.10.2022
Ferdig rapport med tilstandsanalyse for bygg med vedlikeholdsår i 2020: 30.10.2023

Dersom opsjon på forlengelse utløses, gjelder følgende frister: 30.10.2024 og 30.10.2025.

2. ORGANISERING

2.1. Bestiller og prosjektledelse

Trondheim eiendom er bestiller for oppdraget og det skal gjennomføres i tett samarbeid med Trondheim eiendoms prosjektledere for vedlikehold og driftspersonell. Videre krever oppdraget godt samarbeid og medvirkning med de kommunale enheter som er brukere av bygningene (skoler, barnehager, etc). Senest en måned før gjennomføring av tilstandsbefaringene skal det utarbeides en detaljert fremdriftsplan slik at involverte parter tidlig blir varslet om sin deltakelse.

2.2. Kontraktmodell

Det skal inngås en rammeavtale og som kontraktsbestemmelser gjelder NS 8402 med de korreksjoner som fremgår av avtaledokumentet.

2.3. Tildeling av deloppdrag

Avrop på rammeavtalen vil skje etter ulike modeller.

- 1) Tildeling etter fordeling pr. bygningskategori på fastpris jfr. avtaledokument.
- 2) Tilleggsbestilling av dybdekartlegging. Bestilles etter medgått tid og materialkostnad.
- 3) Ved behov for tilstandsvurdering utenfor fastsatt vedlikeholdssyklus, benyttes tildelt firma pr. kategori og enhetspriser fra avtaledokument.
- 4) Ved behov for tilstandsvurdering av bygg som ikke står i bilag F, eller bestilling fra andre enheter i Trondheim kommune, bestilles tildelt firma per kategori etter medgått tid og materialkostnad.

3. OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV

3.1. Bygningstekniske tilstandsanalysene

3.1.1. Generelt

De bygningstekniske tilstandsanalysene skal i hovedsak baseres på NS 3424 og NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk, med følgende tilpasninger: Nivå på tilstandsanalysene skal differensieres for hver bygningsdel og byggkategori, dette er beskrevet i bilag E, tabell 1 og 2.

- Det skal utarbeides en rapport per eiendom, til en fast pris per rapport, pluss en fast pris per m²(forskjellige for hver byggkategori).
- Forutsetning for prising i tilbudet er at tilbyder stiller med én rådgiver på befaring(fortrinnsvis en med byggteknikk kompetanse). Øvrige fagpersoner stiller ved behov besluttet av Trondheim eiendom. Øvrige fagpersoners medvirkning honoreres etter medgått tid innenfor en ramme på opptil 5 timer per eiendom(dette skal inkludere befaring og bidrag til rapportskrivning).
- Øvrig dybdekartlegging utføres på regning etter behov.
- Rapport for antikvariske bygg skal skrives av tilbudte rådgiver for antikvariske bygg.
- Det skal gjennomføres møte med enheten i forkant av befaring på alle adresser der det er relevant. Befaring skal gjennomføres i henhold til omforent fremdriftsplan.
- I utgangspunktet baseres den nye rapporten på en revisjon av forrige rapport der det finnes.

- Rapport, i henhold til mal, for hvert bygg skal utarbeides og oversendes til Trondheim eiendom innen tre uker etter befaringen. Denne fristen er dagmulktsbelagt.
- Alle punkter og tiltak i rapportene skal kostnadsvurderes.
- Utvendig areal, med unntak av lekeplassutstyr, skal befares og inngå i rapporten.
- Det skal fastsettes tilstandsgrad på alle bygningsdeler, konsekvensgrad på alle tiltak og en vektet tilstandsgrad pr. bygg.
- Rapportmaler og tilhørende veileder er vedlegg til konkurransegrunnlaget.

3.1.2. Bygningsteknisk tilstand

Tilstandskontrollen er en teknisk vurdering av bygningsdeler og tekniske komponenter, typisk tak, fasader, vinduer, ventilasjonsaggregat etc.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av en fullstendig rapport med tilstandsanalyse for eksisterende bygningsmasse i Trondheim kommune. Tilstandsanalysene skal utføres ihht. NS 3424 og/eller NS-EN 16096 med analysenivå iht. bilag E.

Det er definert to ulike analysenivå:

Tabell 1 – analysenivå formålsbygg (barnehager, skoler, helsebygg, adm./kulturbygg med mer)

Tabell 2 – analysenivå boliger

3.1.3. Kostnadsvurdering

Det skal angis kostnadsestimat for utbedring av alle registreringer. Alle følgekostnader for å gjennomføre tiltakene må medtas. En kort redegjørelse for hva som inngår i kostnadsestimatet (f.eks. rigg og drift, behov for følgearbeider o.l.) må medtas i beskrivelsen av tiltaket. Kostnadsestimat angis uten merverdiavgift.

3.1.4. Referansenivå

Referansenivået for vurdering av tilstandsgrader defineres som tilstanden på objektet da det var nytt.

3.1.5. Tilstandsgrader

Det skal fastsettes tilstandsgrader pr. bygningsdel i tillegg til en vektet tilstandsgrad pr. bygning. Vektingen angis i rapportmal del 1.

3.1.6. Konsekvensgrader

Alle avvik skal konsekvensvurderes og det skal settes en konsekvensgrad på alle avvik.

3.1.7. Leveranse

Tilstandsrapporten skal minimum inneholde:

- generell informasjon om eiendommen
- historikk
- rehabiliteringer
- areal
- byggeår

- sammendrag av tilstand
- vedlikeholdsbehov
- beskrivelse av alle tiltak
- kostnadsvurdering av alle tiltak
- tilstandsgrad pr bygningsdel
- konsekvensgrad pr tiltak
- henvisning til bygningsdelstabellen
- eventuelle brudd på lov- og forskriftskrav
- innspill fra enhet og drift
- rapporten skal være på norsk
- utstrakt bruk av bilder som illustrasjon med henvisning til romnr/leilighetsnr på tegning.

Det skal benyttes standard rapportmal utarbeidet av Trondheim eiendom, se vedlagte tilstandsrapportmaler. Rapportene skal oversendes som tekstdokument og regneark i redigerbart format.

3.1.8. Tilgjengelig underlag, bistand etc.

Tidligere tilstandsrapporter, plantegninger, arealdata, etc. vil være tilgjengelig før oppstart av tilstandsanalysene. Byggenes driftsoperatører og prosjektledere vedlikehold vil bistå med informasjon, tilgang til byggene og nødvendig tilrettelegging for gjennomføring av tilstandsanalysene.

Følgende dokumentasjon vil være tilgjengelig før oppstart av tilstandsanalysene:

- Tidligere tilstandsrapport der dette finnes
- Rapporter fra tilsynsmyndigheter der det er hensiktsmessig
- Plantegninger (arkitekt)