



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 Hovedoppdrag	3
1.3. Tilleggsbestilling	4
1.4. Overordnet tidsplan	4
2. ORGANISERING	4
2.1. Bestiller og prosjektledelse	4
2.3. Bestilling av tilleggsoppdrag	4
3. KONTRAKTSBESTEMMELSER	5
4. OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV	5
4.1. Bygningstekniske tilstandsanalysene	5
4.1.1. Generelt	5
4.1.2. Bygningsteknisk tilstand	5
4.1.3. Kostnadsvurdering	6
4.1.4. Referansenivå	6
4.1.5. Tilstandsgrader	6
4.1.6. Konsekvensgrader	6
4.1.7. Leveranse	6
4.1.8. Tilgjengelig underlag, bistand etc.	6

1. GENERELLE FORUTSETNINGER

1.1. Kort om oppdragets omfang og bakgrunn

Trondheim kommune ber om tilbud på 3 delkontrakter i forbindelse med tilstandsanalyser av Trondheim kommunes bygningsmasse.

Hovedoppdraget består av årlig gjennomføring av tilstandsanalyser av omtrent 75.000 kvadratmeter for delkontrakt 1 andre formålsbygg(omtrent 40 bygg), omtrent 90.000 kvadratmeter for delkontrakt 2 skoler(omtrent 13 bygg) og omtrent 40.000 kvadratmeter for delkontrakt 3 utleieboliger(omtrent 40 bygg). I tillegg kan det oppstå behov for andre enheter i Trondheim kommune for å bestille tilstandsanalyser og dybdekartlegging.

Delkontraktene har en varighet på 2 år (2022 og 2023) med mulighet for prolongering 1 + 1 år.

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

Det presiseres at alle tilbydere må levere tilbud på alle 3 delkontraktene for å bli med i konkurransen. Tilbydere som leverer kun ett eller to deltilbud vil bli avvist.

1. Hovedoppdrag

For detaljer rundt bygningsmassen som inngår i hovedoppdraget pr delkontrakt, se bilag F1-F6 Byggliste, som angir areal og byggeår.

- Delkontrakt 1 omfatter andre formålsbygg (Barnehager, helse- og velferdssenter, Admin og kultur og idrettsbygg)
- Delkontrakt 2 omfatter alle skolebygg
- Delkontrakt 3 omfatter alle boliger

2. Tilleggsbestilling

Øvrige enheters behov for tilstandsanalyser og dybdekartlegging etter gjennomført tilstandsbefaringer.

1.2 Hovedoppdrag

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å endre rekkefølgen på vedlikeholdssyklusene ved beslutning om ny vedlikeholdsstrategi.

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. Tilstandsanalysen skal danne grunnlag for etterfølgende års vedlikeholdsplan.

I 2022 starter en ny syklus med tilstandsanalyser 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 bygglistene i bilag F6 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.

1.3. Tilleggsbestilling

Ved behov for tilstandsvurdering utenfor fastsatt vedlikeholdssyklus, benyttes tildelt firma pr. delkontrakt og avtalte enhetspriser.

Ved behov for tilstandsvurdering eller dybdekartlegging av bygg som ikke står i bilag F, bestilles dette fra tildelt firma per delkontrakt etter medgått tid og materialkostnad.

Forventet omfang på tilleggsbestillingene anslås til 50.000,- 500.000,-.

1.4. 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 2023: 30.10.2022
Ferdig rapport med tilstandsanalyse for bygg med vedlikeholdsår i 2024: 30.10.2023

Dersom avtale om prolongering utløses, gjelder følgende frister: 30.10.2024 og 30.10.2025.

2. ORGANISERING

2.1. Bestiller og prosjektledelse

Trondheim kommune er bestiller for oppdraget.

Hovedoppdrag iht kontrakt, gjennomføres i tett samarbeid med Trondheim kommunes 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.

Tilleggsbestilling gjennomføres i tett samarbeid med den enkelte bestiller.

2.3. Bestilling av tilleggsoppdrag

Oppdraget bestilles og signeres med oppdragsbekreftelse i Mercell, alternativt bestilles oppdraget i Trondheim kommunes til enhver tids gjeldende bestillingssystem.

3. KONTRAKTSBESTEMMELSER

Gjeldende kontraktsbestemmelser er NS 8402 med Trondheim kommunes spesielle kontraktsbestemmelser for NS 8402. Trondheim kommune er i ferd med å revidere disse, og de blir sendt ut i oppdatert utgave før tilbudsfrist.

4. OVERORDNEDE FUNKSJONELLE OG TEKNISKE KRAV

4.1. Bygningstekniske tilstandsanalyser

4.1.1. Generelt

De bygningstekniske tilstandsanalyser skal i hovedsak baseres på NS 3424 og NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk, med følgende tilpasninger: Nivå på tilstandsanalyser 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 dagmulktbelagt.
- 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.

4.1.2. 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. Tilstandsanalyser skal utføres iht. 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

4.1.3. 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.

4.1.4. Referansenivå

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

4.1.5. Tilstandsgrader

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

4.1.6. Konsekvensgrader

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

4.1.7. 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 Bilag G1-G3 for tilstandsrapportmaler. Rapportene skal oversendes som tekstdokument og regneark i redigerbart format.

4.1.8. 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)