



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder

Vedlegg 1

Tilbudsbeskrivelse

Småhus – Robuste boliger

Bilde fra Google Street view



Post/besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

Vaerien Vuelie
Pulsen i fjellet



Innholdsfortegnelse

1. BESKRIVELSE	3
2. PLANLØSNING	4
3. TEKNISKE LØSNINGER	4
3.1. BRANN	4
3.2. LYD	4
3.3. MATERIALKVALITETER	4
3.4. VINDUER OG DØRER	4
3.5. KLEDNINGER OG OVERFLATER	4
3.6. TAK	5
3.7. UTVENDIG SPORTSBOD	5
3.8. TEKNISK ROM	5
3.9. FLISARBEIDER OG PLATEKLEDNING	5
3.10. GULVOVERFLATER	5
3.11. BAD	5
3.12. INNREDNING KJØKKEN	5
3.13. TRAPPER OG REKKVERK	6
3.14. ELEKTRO	6
3.15. VVS	6
4. UTEAREAL OG PARKERING	7



1. BESKRIVELSE

Røros kommune inviterer til konkurranse om levering av komplett totalentreprisetilbud for Småhus som tilfredsstillers krav i denne beskrivelsen. Det ønskes tilbud på tre enheter. Utarbeidet plantegning ligger vedlagt. Vedlegg 4

Det skal utvikles småhus, robuste og helsefremmede boliger i hardbruksmaterialer tiltenkt personer med ROP-lidelser (rus og psykiatri) samt andre vanskeligstilte og bostedsløse, som gir et stabilt bomiljø for de som skal bo der. Tomta ligger i Stenbråttveien 20 (se figur 1), og eksisterende bygg på tomta skal rives. Riving og all nødvendig koordinering mot vann, avløp og strøm inngår i totalentreprisen. Prosjektet skal til slutt fremstå i sin helhet nøkkelferdig.



Figur 1. Aktuell tomt

Bebyggelse må samtidig utføres skånsomt og med hensyn til områdets kvaliteter, og med et uttrykk som er tilpasset bebyggelsen i tilstøtende områder.

Prosjektets samlede målsetting er:

- fleksible og robuste bygg
- tilrettelagt og tilpasset tjenestemottaker
- innovativ bruk av miljøvennlige materialer
- klimatilpasset bomiljø
- en arkitektur som bygger videre på den eksisterende trehusbebyggelsen
- redusere energiforbruk i bygg og drift.

Denne beskrivelsen og vedlagte plantegninger angir grunnleggende funksjons- og kvalitetskrav for de ytre rammene til prosjektet, og det er ikke angitt størrelser og dimensjoner på tekniske anlegg. Totalentreprenøren (TE) har det hele og fulle ansvar for endelig dimensjonering, tegninger og



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder

beregning av mengder. I prosjekteringsfasen skal det utarbeides et komplett tegningsunderlag med tilhørende systemer innenfor EL, brannsikring, evt. tele/automatisering, VVS, VA og utomhus arbeider. Totalentreprenøren er ansvarlig for utarbeidelse av all nødvendig dokumentasjon, herunder også arbeidstegninger. Generelt skal alle tegninger og all dokumentasjon oversendes byggherren for kontroll før arbeidene iverksettes på byggeplass. Byggherrens gjennomgang og evt. godkjenning fritar ikke entreprenøren for ansvar. Byggherre kan ikke beskrive en umulighet. Tegninger skal utarbeides i henhold til gjeldende og berørte bestemmelser. Skjulte installasjoner, brannvarslere, sprinklerrør/hoder og brytere mm skal så langt det tar seg gjøre være utilgjengelig for brukere å fikle med, demontere eller rive ned. Funksjonskravet for slike boliger må til enhver tid opprettholdes.

2. PLANLØSNING

Tegning ligger vedlagt. Vedlegg 4

3. TEKNISKE LØSNINGER

3.1. BRANN

Tekniske krav iht. Teknisk forskrift. Byggverket er i risikoklasse 6, og skal ha automatisk brannsløkkeanlegg (sprinkler-/branntåkeanlegg) med direkte varsling til brannvesen. Vi ønsker at TE kommer med forslag på beste løsning mtp sprinkler. Brannvarslere innfelt i tak. Alarmoverføringssystem inkluderes.

3.2. LYD

Lydkrav i henhold til TEK 17.

3.3. MATERIALKVALITETER

Det skal legges vekt på materialer som er robuste, og tåler høyt belastningsnivå, hardbruk. Samtidig skal ikke disse gi assosiasjoner til institusjon, men gi et «hjemlig inntrykk». Eksempel kan være vinylgulv med tre-imitasjon eller baderomsplater med flisemønster. Lakkerte heltre foringer og listverk.

3.4. VINDUER OG DØRER

Det skal benyttes glassruter med motstand mot hærverk på begge sider. Det skal tilbys et beslagssystem for hele bygget. Dørklinker skal ha gjennomgående splint eller lignende. Ytterdør skal være komplett med alt nødvendig beslag inklusiv vrider, låskasse og dørstopper. Dører skal leveres som kompaktdører. Innerdører leveres uten lås, kun håndtak. Ytterdører skal være robuste og ha stålbeslag for innbrudds sikring. Dører til våtrom og soverom leveres som kompaktdør og må forsegles oppe/nede med dørbladforsterkning. Karmen, utføring og gerikter leveres i heltre. Gerikt på våtromside avsluttes med avstand til gulv og forsegles for å unngå fuktsvelling. Terskler utføres i rustfritt stål.

3.5. KLEDNINGER OG OVERFLATER

Nødvendige forsterkninger og spikerslag skal medtas for evt. oppheng. Avtales med byggherre i gjennomføringsfasen. Øvrige veggoverflater skal entreprenøren selv komme med forslag til. Det vil være positivt med bruk av OSB bak robustgips f.eks.



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder

Utvendig skal det være treverk med lang levetid. Malmfuru eller tilsvarende produkt. Produkt skal beskrives i tilbudsbrief.

3.6. TAK

Innvendig tak - høyde oppunder tak skaper større romfølelse, og er likevel hjemmekoselig.

Utvendig tak - bygger videre på den eksisterende trehusbebyggelsen, men torvtak eller tretak er ikke ønskelig. Shingeltak eller lignende. Det ønskes solceller på tak. Anbefaling av mengde og plassering utarbeides av entreprenør.

3.7. SPORTSBOD

Gulvoverflater i støvbundet betong. Himlinger skal i hovedsak utføres i samme materiale og finish som vegger med OSB eller lignende. Sensor integrert i lys. Anser boder for oppvarmet da tekniske føringsveier må hensyntas. Nøkkel system som følger leilighet.

3.8. TEKNISK ROM

Teknisk rom med lås og beslag. Oppvarmet teknisk rom for vaktmester med tilgang til sentraler, røranlegg, sprinklersentral, målere, el-anlegg, termostat, og eventuelle andre tekniske installasjoner. Ønskelig med ett teknisk rom for hele komplekset. Rommet må innredes av entreprenør og synliggjøres. Rørstrekk og beskrivelse av føringsveier må utarbeides.

Byggherre ønsker ventilasjonsanlegg, varmesentral inntak og sprinklesentral osv plassert her. Slik at vedlikehold kan utføres uten kontakt med beboere.

3.9. FLISARBEIDER OG PLATEKLEDNING

Bad skal leveres med tilpassede våtromsplater på veggene. Vegger over kjøkkenbenker skal være glatte, f.eks platebelagte med tette fuger over hele kjøkkenbenken.

Fliser på gulv i vindfang. Ikke mindre enn 30x30.

3.10. GULVOVERFLATER

Gulvoverflater skal i hovedsak være vinylgulv på alle rom utenom vindfang. Vinylbelegget legges med hulkil og 5-10 cm opprett på vegg. Detaljert løsning for overgang vinylbelegg og veggoverflate avtales nærmere. Byggherre ønsker ikke vinyl oppbrett slik at den enkelt løsner fra vegg. Inntrukken løsning er å foretrekke.

Det tillates ikke høydeforskjell mellom gulvoverflater. Sluk på bad med tilstrekkelig fall. Under kjøkkenbenk lokalt.

3.11. BAD

På bad skal det legges våtromsbelegg med hulkil og 10 cm opprett på vegg. Tilstrekkelig fall i gulvoverflater mot sluk. Himling bad kles med takplater/panel beregnet for våtrom. Det er ønskelig med et helhetlig fargevalg gulv og vegger som ikke gir assosiasjoner til institusjon.

Det skal monteres gulvmonterte toaletter i porselen. Dusjvegger og speil skal leveres i uknuselig glass.

3.12. INNREDNING KJØKKEN

Kjøkken skal ha enkel installasjon på vegg. Kjøkkenløsningen må ikke være spesialbygget, men av standard moduler – «hylleware». Det må ha solid utførelse med høytrykkslaminat i dører og



Post/besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

Vaerien Vuelie
Pulsen i fjellet



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder

skuffefronter og eventuelle hardved kantlister. Det er ikke ønskelig med innbyggingsløsninger for f.eks. kjøleskap og stekeovn/komfyr. Det skal ikke være induksjonskomfyr. Benkeplater skal være i høytrykkslaminat. Veggfelt mellom kjøkkenbenk og overskap skal være kledd med kitchenboard, flis eller annen anbefalt plate. Kjøkkenet må ha mulighet for montering av oppvaskmaskin i standard 40 modul. Kjøkkenet ellers skal oppføres i standard 60 modul. Bereder plasseres i underskap inne i hjørnet mest mulig skjult (husk skjulte rørføringer).

Kjøkkenet skal ha egen sluk i gulv under skap. Dermed ingen sokkel list.

3.13. TRAPPER OG REKKVERK

Ikke aktuelt.

3.14. ELEKTRO

Det skal etableres skjultanlegg tilpasset hardbruk der elektriske føringer, bokser, kontakter o.l. felles inn i vegg for skjult opplegg. Det skal leveres ett vandalsikkert uttak for TV, data og 8 stikk-kontakter bak TV i stue. I tillegg legges det opp til trådløst nettverk i hver leilighet. Ellers følges normal standard for bolighus.

Hver leilighet skal ha forenklet sikringsskap plassert i gang og fellesanlegget skal ha eget sikringsskap plassert i teknisk bod. Begge komplett levert etter gjeldende normer og forskrifter.

Det skal legges varmekabler på bad.

Prosjektet skal leveres med et solcelleanlegg. Anbefaling av mengde og plassering utarbeides av entreprenør.

3.15. VVS

Det skal etableres skjultanlegg, rør i rør system etter gjeldende standarder. Systemet skal leveres komplett og ferdig koblet i henhold til tegninger. Kjøkkenvifte avkast rett ut. Bad skal ha avtrekksvifte sentralt plassert i forhold til avdampning.

Det er ønskelig med sluk på oppholdsrom, og derav er det ønskelig med plassering under kjøkkenbenk, ut av syne.

Underlimt vask.

Skjulte/innebygde rør under vask i kjøkken og bad.

Ventilasjonsanlegg plasseres på teknisk rom med føringer til hver leilighet.

Oppvarming skal skje med varmpumpe og vannbåren gulvvarme med hensiktsmessig soneinndeling. Røros kommune vil, i forbindelse med etablering av varmpumpe for Gjøsvika sykehjem, etablere et påkoblingspunkt for småhusprosjektet. Det må medtas 100 meter med grøft og rør samt tilkobling og egen energimåler for prosjektet. Skal fremstå som komplett etter installasjon og igangkjøring. Dette er et lavtemp anlegg. Opplysninger om anlegget kan etter sendes om ønskelig.

Se utklipp under:



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder



Totalentreprenør er ansvarlig for tilkobling til systemet. Samt vann og avløp til kommunalt anlegg. Grensesnitt i kum på tomte i retning vest.

SD-anlegg:

SD-anlegg for overvåkning av romtemperaturer på bad og oppholdsrom medtas. Samt overvåkning av varmesentralen. Ved trykkfall eller uregelmessigheter i sprinklesentralen skal det kunne gå et varsel via SD-anlegget. SD-anlegget skal også kobles opp mot energiforbruket og solcelleanlegget.

4. UTEAREAL OG PARKERING

Uteareal blir fort uoversiktlig og uhåndterlig for beboer, da det ofte brukes til samling av ting. Privat og skjermet uteareal med plass til sittegruppe er ønskelig. Småhus har ikke behov for lekeplass og felles uteoppholdsareal.

Uteareal skal fremstå helhetlig og samtidig enkelt. Det er ønskelig med noe skjerming mot naboer. Dette kan f.eks. være gjerde, beplantning, hekk eller lignende som reduserer innsyn. Beplantning av trær/busker mot naboer i sør. Skigard settes opp langs eiendomsgrensen. Det skal legges asfalt på kjøreareal som vist på tegning. Treplattning legges foran på hele fasaden med fotskraperister foran ytterdører. Det skal være fall og høyde overganger fra terrasser og ut. Tas nærmere i detaljering. Husene må løftes fra bakkenivå.



RØROS KOMMUNE

Virksomhet for tekniske områder

Det skal etableres et felles søppelskur på tomta. Med plass til 4 660 liters dunker og plass til 3 postkasser på endevegg utvendig. Samme materiale som husene. Må utformes slik at dunker lett kan trilles ut ved tømning. Plassering ikke absolutt da dette må ses i sammenheng med uteareal forslag.

Fasadebelysning på hus må inkluderes. Dette skal være dekkende for kjørende og gangakse like foran husene.



EATNEMENAERPIE
/ VERDENSARV



INDUSTRJIE
/ INDUSTRI



KULTUVRE
/ KULTUR

Post/besøksadresse
Bergmannsg. 23
7374 RØROS
Tlf.: 7241 9400

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
Postgiro: 0801.59.20301
postmottak@roros.kommune.no

*Vaerien
Vuelie* *Pulsen
i fjellet*