

Kravspesifikasjon/Krav til prosjektene.

Tolga kommune skal inngå avtale med en eller flere utbyggingsaktører om oppføring av boliger (boenheter) til personer med boligsosialt formål. Prosjektene skal gjennomføres etter den såkalte Hamarøymodellen. Det utlyses inntil tre prosjekter som hver skal inneholde et antall boenheter, som leies av Tolga kommune på langtidskontrakter (10 pluss 10 år)

Det er et krav at det i forbindelse med etableringen av boenhetene også blir etablert minst like mange nye leiligheter, enten for utleie eller for salg.

1. Min. 8 boenheter, hvorav 4 leies av kommunen
2. Min. 6 boenheter, hvorav 3 leies av kommunen
3. Min. 4 boenheter, hvorav 2 leies av kommunen

Boenhetene kan bygges samlet i ett hus, eller deles opp i flere enheter

Boenhetene skal primært bygges i Tolga sentrum, men andre steder i kommunen kan også vurderes.

Fra kommunens side er det ønskelig med et bomiljø som inneholder ulike grupper, samt at aldersspredningen er god.

Det er krav om universell utforming. Dette gjør at det i bygg over to eller flere etasjer stilles krav til heis. Det vil også bli lagt vekt på at bad og kjøkken skal ha en solid innredning.

Det er krav til minst en biloppstillingsplass pr. boenhet.

Utbygger er ansvarlig for alle kostnader forbundet med forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU).

Utbygger, ev andre (ikke kommunen), skal stå som eier av boenhetene når disse er ferdigstilte. Den oppgitte husleie pr måned forutsettes å være inklusive løpende og framtidige FDVU- kostnader.

Tolga kommune vil ha totalt 20 års tildelingsrett til boenhetene som inngår i avtalen. (10 pluss 10 år)

Boenhetene skal ha et minimums boareal som 2-romsleilighet, eller helst 3-roms.

Utbygger må stille med egen tomt.

Generelt

Disse bestemmelsene har til hensikt å regulere kommunens rett til deltakelse og påvirkning i prosessen med utvikling, prosjektering, utførelse og ferdigstilling av utleieenheter for vanskeligstilte og leiligheter for det ordinære boligmarkedet som dette anbudet gjelder.

Utleier er ansvarlig for at lokalene med installasjoner prosjekteres og utføres ihh.t de til enhver tid gjeldene lover, forskrifter, regler, standarder, veiledninger og retningslinjer.

5.2. Retningslinjer for prosjekteringsfasen:

Det forventes at byggherre/ utleier engasjerer arkitekt (bygg, landskap) i en tidlig fase.

Bl.a. må følgende tema utredes og fremlegges for kommunen for godkjenning:

- Planløsning for de ulike boenheter
- utforming og detaljering av kjøkkenløsning
- valg av materialer, overflatebehandlinger
- tekniske løsninger inkl. miljøtiltak
- utomhusplan m/ parkering for biler og sykler, adkomster

Utleier skal dokumentere at programkrav oppfylles.

I prosjekteringsfasen skal kommunen inviteres til å delta i egne møter med utleier/byggherre. Utleier/byggherre skal sørge for å holde kommunen informert om framdriften i prosjektet og eventuelle andre forhold som har betydning for kommunen.

5.3. Retningslinjer for byggefase – Gjennomføring

Kommunen skal inviteres inn til regelmessige orienteringsmøter hvor utleier/byggherre skal redegjøre for status og fremdrift.

Kommunen har møterett på byggemøter og skal ha anledning til å befare byggearbeidet etter avtale med utleier/byggherre.

Ved særskilte kritiske forhold som har betydning for lokalene skal utleier/byggherre varsle kommunen skriftlig om forholdet.

Utleier/byggherre skal koordinere og administrere leveranser av brukerutstyr uten ekstra kompensasjon.

5.4 Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom Tolga kommune og utbygger i hvert enkelt prosjekt. Men utfra vårt behov for boliger, vil det være viktig med en rask ferdigstilling. (Jfr. pkt 1.1 og 4.8)

Det skal dokumenteres at det enkelte anlegg er trykkprøvet, i gangkjørt og innregulert til de stilte krav.

Det skal dokumenteres at et enkelte anlegg tilfredsstillere de miljø- og energikrav som er stillet.

Overtakelse av det enkelte anlegg/anleggsdel aksepteres ikke dersom det foreligger vesentlige mangler som hindrer den forutsatte bruk, eller det ikke foreligger dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere om spesifiserte krav er oppfylt.

Dersom det er tvil om stilte krav er overholdt i det ferdige lokalet, skal utleier foreta målinger/kontroller som dokumenterer den faktiske ytelsen. Dette gjelder generelt alle funksjonskrav, f eks krav til støydemping, temperatur, luftveksling, belysningsnivåer etc. Dersom det viser seg at funksjonskrav ikke er overholdt må utleier foreta tiltak omkostningsfritt for kommunen.

FD- dokumentasjon og "som-bygget" tegninger av lokalene skal leveres kommunen både elektronisk i redigerbart filformat og på papir.