



Markaðskönnun – fyrir tímabundið húsnæði fyrir lögregluna í Reykjanesbæ **FSRE**

Framkvæmdalýsing:

Almenn lýsing á verkefni

Leigusali hefur það hlutverk að afhenda tímabundið húsnæði til leigu til Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna (hér eftir *FSRE*), sem möguleiki er á að flytja burt að notkun lokinni. Leigusali leggur til og greiðir fyrir fullnaðarhönnun lagnakerfa, burðarþolshönnun og aðra hönnun sem til þarf til að húsið fái lögboðnar úttektir. FSRE mun ljúka við jarðvinnu áður en leigusali tekur við vinnusvæðinu.

Tilboð leigusala skal miðast við fullnaðarfrágang utanhúss og innanhúss.

Miða skal við að húsnæðið verði fjarlæggt af leigusala á kostnað hans þegar notkun þess lýkur.

Framkvæmdalýsing fyrir hið leigða hús

Leigusalar geta boðið mismunandi aðferðir til að setja upp aðstöðuna. Sem dæmi sem koma til greina færanlegar einingar/samsettar húseiningar sem tengja má saman. Nýsmiði á staðnum kemur einnig til greina. Kröfur til þessa húss eru þær sömu og almennt gildir um húsbyggingar á Íslandi.

Í framkvæmdalýsingunni eru settar fram þær sérstöku kröfur, sem FSRE gerir til húsnæðisins, en almennt gildir að allt húsnæðið skal framkvæma í samræmi við þá staðla og þær reglugerðir sem um slík húsnæði gilda og er leigusala ábyrgur fyrir því að þeim sé hlýtt.

Leigusali má bjóða aðrar aðferðir en þær sem lýst er hér á eftir. Hann skal þá auðkenna það í tilboðsskrá með tilboði sínu og láta framkvæmda- og efnislýsingar fylgja með. FSRE áskilur sér þó allan rétt til hafna slíkum breytingartillögum. Við framkvæmd verksins skal fara eftir framkvæmdalýsingu framleiðenda þess efnis sem nota skal.

FSRE verður með gæðaeftirlit á framkvæmdinni sem felst í að sitja framkvæmdafundi og fá upplýsingar um þróun framkvæmdatíma og taka afstöðu til þeirra frávika sem gætu komið upp við framkvæmdina eftir .

Leigusali skal sjá um að fullbúnar teikningar og framkvæmdalýsingar séu unnar á hans kostnað af burðarþoli, hita- og neysluvatnslögnum, raflögnum auk síma- og tölvulagna. Teikningum skal skilað inn til byggingafulltrúa til samþykktar. FSRE útvegar teikningar af lögnum í jörðu og undirstöðum. Kostnaður við gerð teikninga, að undanskildum þeim sem FSRE leggur til greiðist af leigusala og skal greiðast af leigusala.

Framkvæmdin felst í eftirfarandi :

Að setja upp mannhelda öryggisgirðingu umhverfis verkstað.



Að setja upp vinnubúðir með nauðsynlegri aðstöðu fyrir starfsmenn. Innifalið skal vera aðstaða til þess að matast, geymslur fyrir vinnufatnað, skrifstofa fyrir verkstjóra og salerni.

Að reisa hús samkvæmt teikningum og samþykktum aðferðum af hálfu FSRE.

Að fullklára húsið að utanverðu á þann máta ekki sé hætta á vatnsleka inn í húsið og allur annar frágangur sé unninn samkvæmt viðurkenndum aðferðum og allt verkið sé unnið þannig að sómi sé að.

Að ljúka fullnaðarfrágangi innan dyra samkvæmt framkvæmdalýsingu. Ljúka skal við alla þætti þannig að starfsemi geti hafist í húsinu. Vanda skal allan frágang og val á öllu efni skal tryggja góða endingu.

Öryggisgirðing og vinnubúðir.

Leigusali skal setja upp mannhelda öryggisgirðingu og vinnubúðir.

Öryggisgirðing

Leigusali skal setja upp öryggisgirðingu með bæði aksturshliði og gönguhliði. Girðingin skal vera a.m.k. 2.2 m að hæð. Net í girðingu skal hafa möskva 150mm, eða minni. Girðingin skal vera traust og mannheld. Gerð girðingar sem leigusali hyggst nota skal kynnt fyrir FSRE áður en hún er sett upp. Girðing er eign / á forræði leigusala. Í verklok skal leigusali fjarlægja girðinguna.

Vinnubúðir / Aðstaða.

Leigusali setur upp vinnu, verkfæra og efnisskála, í samráði við lóðareiganda/leigutaka. Þar skulu vera nægilega stór herbergi fyrir tæknimenn, verkstjóra til að athafna sig við sína vinnu. Aðstaða þessi skal vera í samræmi við reglugerðir frá Vinnueftirliti Ríkisins og byggingarreglugerð. Vinnubúðir eru eign leigusala. FSRE greiðir ekki leigu af vinnubúðunum né heldur greiðir hann fyrir viðhald á þeim. Miða skal við að fjarlægð frá húsi að endum lagna og strengja fyrir veitur sé mest 10 metrar.

Burðarvirki og frágangur utanhúss

Eins og fram hefur komið getur húsið verið byggt á staðnum eða verið reist sem einingarhús eða aðrar aðferðir sem FSRE metur sem svo að standist kröfur. Óháð byggingaraðferð þá hefst framkvæmdin á því að gólf er fest tryggilega við þá undirstöðuveggi sem FSRE leggur til.

Gólf

Mesta sveigja í gólfum sé L/400. Uppbygging gólfa skal að öðru leiti vera samkvæmt kröfum byggingareglugerðar. Einangrunar gildi (U-gildi) gólfa sé 0,30. Þessi liður inniheldur ekki gólfefni eins og parket eða gólfdukk. Tryggja skal að gólf séu músheld.



Útveggir

Uppbygging útveggja skal uppfylla kröfur byggingareglugerðar. Í þessum lið eru veggir án endanlegrar klæðningar að innanverðu. Veggir skulu almennt klæddir litaðri klæðningu að utan í samræmi við byggingalýsingu á aðaltekningum. Á útvegg við aðalinngang skal setja merkingu/skilti úr málmi sem FSRE útvegar.

Þak

Uppbygging þaks skal uppfylla allar kröfur byggingareglugerðar um viðkomandi byggingarhluta. Þak skal klætt að utan með eldsoðnum pappa eða öðru efni sem uppfyllir þær reglugerðir og staðla sem við eiga. Sérstaklega skal athuga að loftun sé nægjanleg.

Allt efni tengt þaki t.d. þakrennur og þakniðurföll, einnig frágangur í kringum lagnir og búnað sem gætu farið í gegnum eða verið staðsettir á þaki skulu vera innifalin í þessum framkvæmdalið.

Skyggni

Uppbygging skyggna yfir inngöngum skal uppfylla kröfur og standast fyrirsjáanlegt álag vegna veðurs og vinda. Í þessum lið eru skyggni yfir inngöngum, ásamt veggjum þar sem við á og fullnaðarfrágangur þeirra, samanber lýsingu aðalhönnuðar á uppdráttum, ásamt frágangi á burðarvirki þakniðurföllum og þakniðurfallsstofnum þeim tengdum.

Gluggar

Gluggar og hurðir skulu vera af viðurkenndri gerð. Gluggar skulu standast slagregnsprófanir og prófanir um loftþéttleika. Allir gluggar skulu vera álagsprófaðir og skulu hafa staðist próf fyrir a.m.k. 1500 pa. Gler skal vera ísett utan frá. Gler í inngangshurðum og annað gólfsítt gler skal vera öryggisgler. Gluggar eru merktir frá GL-01 til GL-08 og útihurðir merktar frá ÚH-01 til ÚH-03. Leigusali skal kynna sér vandlega stærð og gerð hvers glugga.

Frágangur innanhúss

Frágangur innanhúss skal innifela almennan frágang sem þarf til þess taka megi húsið í notkun án vandkvæða. Áhersla er lögð á að leigusali leggi til einfaldan og endingargóðan búnað og frágangur sé til fyrirmyndar.

Innveggir

Gerð innveggja skal vera hefðbundin. Innveggir eru almennt gipsveggir. Þar sem aukins álags má vænta er gerð krafa um að notað sé trefjagips. Tilheyrandi léttum innveggjum eru allar festingar sem þarf til að framkvæma framkvæmdina s.s. boltar, skrúfur o.fl. Teikningar í meðfylgjandi markaðskonunnin skýra í aðal atriðum smíði og frágang innveggja þó skal leigusali einnig fara eftir fyrirmælum plötu- og blikkstoðaframleiðanda. Allt efni skal vera af viðurkenndri gerð og vottað og samþykkt af FSRE. Leigusali skal setja styrkingar inn í vegg þar sem við á fyrir handlaugar, salerni, skápa og þess háttar.



Leigusala er frjálst að bjóða aðrar gerðir veggja en tilgreindar eru á uppdráttum aðalhönnuðar. Veggir úr yleiningum, timbur/blikkstoðaveggir með laminuðum plötum ásamt öðrum lausnum koma einnig til greina, svo fremi sem kröfum aðalhönnuðar, FSRE og eftirlits sé fylgt.

Loftafrágangur

Loftafrágangur skal vera með kerfisloftum. Taka skal fram að notast skal við kerfisloftaplötur með auknu hljóðísogi í viðtalsherbergi, skrifstofur og skjávörslurými. Leigusala er heimilt að bjóða annan sambærilegan frágang, að fengnu samþykki FSRE. Allt efni í loftafrágangi skal vera samþykkt af FSRE.

Innihurðir

Leigusali smíðar og setur upp innihurðir samkvæmt almennum kafla hér á undan og meðfylgjandi teikningum. Sérstök hljóðkrafa er á einni þeirra hurða sem leigusala ber að leggja til. Leigusala ber að sjá til þess að frágangur og þéttingar á hurð með hljóðkröfu sé í samræmi við kröfur framleiðanda og FSRE. Að öðru leiti er vísað í skýringar við hurðar á grunnmyndum og sérteikningar.

Eldhúsinnrétting

Leigusali útvegar nýja eldhúsinnréttingu og setur upp á vandaðan máta. Á grunnmynd, sniðum og sérteikningum aðalhönnuðar eru upplýsingar um stærð og útfærslu innréttingarinnar. Leigusali skal leggja fram hugmyndir um efnisval og leita samþykkis FSRE. Leigusali leggur einnig til búnað sem kemur í innréttingu, eins og ísskáp, helluborð og uppvottavél. Við val á búnaði skal hafa til hliðsjónar að notkun hans sé mikil og að hann skuli vera vandaður. Leigusali skal leggja fram hugmyndir um val á búnaði og leita samþykkis FSRE.

Fatahengi

Leigusali skal útvega og setja upp fatahengi í forrými starfsmannaaðstöðu. Á grunnmynd og sniðum aðalhönnuðar má sjá vísbendingar um stærð og útfærslu á fatahenginu. Í fatahenginu skal vera spegill að lágmarks stærð 120x450cm²

Geymsluhólf

Leigusali skal smíða/útvega 35 stk. læsanleg munahólf/skápa fyrir starfsmenn og setja upp á vandaðan máta. Læsing geymsluhólfa skal vera með talnalás og er gert ráð fyrir að notendur notist við næsta lausa geymsluhólf þegar þörf þykir. Geymsluhólfum eru gerð skil á grunnmyndum, sniðum og sérteikningum aðalhönnuðar. Nánari gerð og efnisval er háð samþykki FSRE. Leigusali skal hafa samráð við FSRE um nánari útfærslu.



Gólfefni

Á gólf skal leggja hefðbundinn vinil dúk. Litur og nánari gerð skal ákveðinn í samráði við FSRE. Leigusali skal einnig gera ráð fyrir mottugryfjum við innganga og skal leigusali útvega í mottugryfjur vandaðar burstamottur sem gerðar eru fyrir mikið álag.

Málun inni

Alla málningarvinnu skal framkvæma þannig að jafn og ógallaður flötur fáiast. Áður en málun hefst skal hreinsa allt sem mála skal af öllum þeim efnum, sem skaðleg eru svo sem ryði, feiti eða öðrum óhreinindum. Einungis skal nota viðurkenndar lakk- og málningartegundir, sem FSRE samþykkir. Fjöldi umferða miðast við að málning þeki fullkomlega og að hvergi sjáist í undirlit. Ef málning eða lakk þekur illa að mati FSRE, getur hann krafist aukayfirferðar af málningu, FSRE að kostnaðarlausu. Áður en leigusali skilar húsnæðinu skulu málara fara yfir alla málningu og gera við, ef skemmdir hafa orðið á henni við önnur verk. Sýnilegar leiðslur skal mála í vegglit með sléttri áferð.

Hreinsa skal vandlega alla málningu af gleri og öðrum byggingarhlutum þegar málningu er lokið.

Allar magntölur í málun veggja eru brúttó fermetrar og er enginn frádráttur vegna opa fyrir glugga og hurðir, hvort sem er á útveggjum eða innveggjum, nema þar sem um heila gluggaveggi er að ræða. Leigusali skal gera ráð fyrir að auknar kröfur séu gerðar til efnis sem sett verður á eldhús, ræstingar og salernisaðstöður.

Lagnakerfi

Áhersla er lögð á að loftgæði, raflýsing, hitastig og neysluvatni sé stýrt með vönduðum búnaði. Fjöldi rofa og innstunga fyrir rafmagn skal vera nægur. Vísað er í yfirlit búnaðar sem er fylgiskjal með markaðskönnuninni.

Raflagnir og tæki þeim tengdum

Leigusali sér um uppsetningu raflagna samkvæmt hönnun sem hann lætur gera í upphafi framkvæmdarinnar. Hönnun raflagnakerfis skal taka mið af byggingarreglugerð, forhönnun og búnaðarlýsingu sem er hluti þessa verðspurnar. Raflagnakerfið og búnaður þess er í heild sinni er háð samþykki FSRE. Huga skal sérstaklega að fjölda og staðsetningu lampa / loftljósa og gæta þess að nægjanlegt ljósmagn (lux) sé í viðkomandi rými.

Tölvu- og símalagnir

Leigusali skal leggja tölvu og símalagnir samkvæmt hönnun sem hann lætur gera. Kerfið er háð samþykki FSRE. Lagnir skulu vera utanálíggjandi og þannig frágengnar að tryggt sé að ekki sé hægt að opna þær. Hönnun tölvu, fjarskipta og símalagna skal taka mið af byggingarreglugerð, forhönnun og búnaðarlýsingu sem er hluti af gögnum markaðskönnunin. Raflagnakerfið og búnaður þess er í heild sinni er háð samþykki FSRE.



Neysluvatnslagnir og tæki þeim tengdum.

Leigusali lætur hanna og setur upp neysluvatnskerfi. Gerð kerfisins er háð samþykki FSRE. Innifalið í framkvæmdaliðnum eru öll tæki og búnaður sem tengjast neysluvatnskerfi hússins. Miða skal við að neysluvatnslagnir séu lagðar utan á vegg og séu sýnilegar. Allar tengingar og allt efni í hemlagrind séu innifaldar í framkvæmdaliðnum. Hönnun neysluvatnslagna skal taka mið af byggingarreglugerð, forhönnun og búnaðarlýsingu sem er hluti gagna með markaðskönnun. Lagnakerfið og búnaður þess er í heild sinni er háð samþykki FSRE.

Frárennislagnir og tæki þeim tengdum.

Leigusali lætur hanna og setur upp frárennisliskerfi. Innifalið í framkvæmdaliðnum eru allir brunnar og búnaður sem tengjast frárennisliskerfi hússins. Hönnuður frárennisliskerfis skal taka mið af óskum FSRE um tengistað frárennislagna við bæjarfráveitu. Tengistaður við bæjarfráveitu er tvo metra fyrir utan húsvegg. Búnaður sem tengist frárennisliskerfi s.s. salerniskassar, salernisskálar, hlandskálar vaskar og þessháttar skal hljóta samþykki FSRE.

Ofnar og hitalagnir

Leigusali lætur hanna og setur upp hitakerfi með hefðbundnum ofnum. Lagnir skulu vera utanáliggjandi og sýnilegar. Allar tengingar og allt efni í hemlagrind séu innifaldar í framkvæmdaliðnum.

Loftræsing

Leigusali lætur hanna og setur upp loftræsikerfi (útsog og innblástur). Hönnun skal taka mið af byggingarreglugerð og búnaðarlýsingu sem er hluti af gögnum markaðskönnunarinnar. Í búnaðarlýsingu eru rými sem skal loftræsta tilgreind. Hönnun loftræstingar skal taka mið af byggingarreglugerð, forhönnun og búnaðarlýsingu sem er hluti af gögnum markaðskönnunarinnar. Loftræsikerfið og búnaður þess er í heild sinni er háð samþykki FSRE.

Heimilt er að koma með aðrar útfærslur sem miða að frekari hagkvæmni fyrir leigutaka. Við mat á hagkvæmni tilboða verður m.a. tekið tillit til leiguverðs og afhendingartíma.