

Konkurransesgrunnlag leie av lokale til møteplass for ungdommer.

Del 2 - Kravspesifikasjon

1. GENERELT OM DETTE DOKUMENTET OG KRAV TIL LEIEOBJEKTET

Kravspesifikasjonen (del 2 med vedlegg) er ment som et grunnlag for etablering av nye lokaler for leietaker.

Del 2 med vedlegg er å anse som et utgangspunkt og ytre rammer for leietakers behov m/etasjeplaner, rom- og funksjonsprogram, funksjonsbeskrivelse og kravspesifikasjoner og at det derfor kan skje endringer i forbindelse med forhandlingene f.eks. med hensyn til utførelse, romtyper mv.

Kravene er utarbeidet av leietaker. Det legges til grunn at kravspesifikasjoner kan ha mangler i henhold til gjeldende tekniske krav og utførelse, standarder og veiledninger og er derfor å anse som en forenklet kravspesifikasjon.

Det legges til grunn at det er utleiers ansvar at bygget, med tekniske installasjoner, er i samsvar med krav satt i gjeldende lovverk og forskrifter ved ferdigstilling (bl.a. plan- og bygningsloven, byggeteknisk forskrift m/veiledning). Dette kan gjelde ventilasjon, lydkrav, universell utforming (UU), sikkerhet, innemiljø generelt (bl.a. solavskjerming, temperatur), energieffektivitet (NS 3032) mv. I tillegg skal det ved utleietidspunktet være i samsvar med arbeidsplassforskriften og arbeidstilsynets veileder for inn klima. Det er også utleiers ansvar at bygget er i samsvar med de virksomhetsspesifikke krav som er beskrevet i forespørselen.

2. ØNSKET BEHOV OG FORMÅL

Leietaker ønsker lokaler med normal god standard både på eksteriør og interiør, samt tidsmessige tekniske innretninger. Lokalene bør gi et kvalitetsmessig inntrykk uten å virke påkostet.

Det er viktig at planløsningen har fleksible løsninger for å kunne løse kontinuerlige og fremtidige endringer. Tilbyder må derfor i sitt tilbud redegjøre for hvor egnet tilbudt løsning er med hensyn til ombygging mv.

Lokalene skal benyttes til møteplass for ungdommer for Saltdal kommune. Leietaker skal benytte lokalene flere dager i uken på ettermiddags- og kveldstid (også helger). Tilstøtende bygg må derfor ikke forstyrres av bruken som er tiltenkt i lokalet.

Leietaker ønsker å leie for en periode på 10 år fra 1. mai 2021.

Det er ønskelig med opsjon på forlengelse med 3 år på samme vilkår.

Behov for sykkelparkering, p-plasser for biler er beskrevet i vedlegg A.

3. BELIGGENHET

Leieobjektet må ligge i Rognan sentrum.

4. TEKNISK UTFØRELSE, ROMLØSNINGER, UNIVERSELL UTFORMING, MILJØ OG ENERGI

4.1 Krav til teknisk utførelse og type rom

Som vedlegg til dette dokumentet har leietaker utarbeidet et romprogram og to lister med krav over hva leieobjektet må ivareta av krav til teknisk utførelse og type rom. Disse listene er bygget opp av må- og kan-krav. Utleier må i tilbudet besvare hvordan leieobjektet møter de krav leietaker har angitt i listene.

Følgende lister er del av konkurransen:

- Konkurransesgrunnlag leie av kontorlokaler. Del 2 – Kravspesifikasjon (dette dokumentet)]
- Krav til rom, bygningsdeler og tekniske installasjoner – vedlegg A

Leietaker legger følgende behov til grunn for ønsket leieobjekt:

- Leietaker har behov for et kjøkken med tilhørende areal for sitteplasser, se vedlegg A.
- Leietaker har behov for et egen rom til e-sport/ gaming med plass til 10 stasjoner, se vedlegg A.
- Leietaker har behov for ca. 1- 3 kontorplasser, se vedlegg A.
- Leietaker ønsker utover dette et møterom og et rom til dans/ diskotek, se vedlegg A.
- Leietaker anslår følgende behov for lagerplass: 5- 10 kvm.

4.2 Generelt krav til universell utforming (UU)

Leieobjektet skal være av en slik karakter at det sikrer tilgjengelighet for alle brukergrupper og det skal særskilt tas høyde for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Arbeidstilsynets krav til universell utforming og lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (DTL) skal være ivaretatt. Nærmere informasjon om universell utforming finnes på hjemmesidene til Direktoratet for byggekvalitet.

4.3 Krav til miljø og energi

- Leieobjektet forutsettes å ha eller oppnå energimerking
- Energiløsning, energimerking og totalt forventet energibruk skal dokumenteres
- Det skal kunne dokumenteres at løsninger og materialer oppfyller miljøkrav, særlig emisjoner.

5. EGNE LEVERANSER

Leietaker ønsker levert et komplett bygg som er satt i drift, men kan, avhengig av hva utleier tilbyr, eventuelt selv levere og bekoste enkelte innredninger og installasjoner.

Leietaker kommer til å innrede lokalet med løse gjenstander som f.eks. stoler, bord, kontormøbler, spillmaskiner o.l.

6. EVENTUELLE ANDRE ØNSKER

Leietaker har følgende ønsker til tilstøtende lokaler og i bygget for øvrig:

- Det kan gjerne være tilgang på garasje i tilknytning til leieobjektet.
- Det er en fordel med alarmsystem på lokalet.

7. VEDLEGG

Krav til rom, bygningsdeler og tekniske installasjoner - vedlegg A