# Konkurransegrunnlag leige av kontorlokale. Del 2 - Kravspesifikasjon

*[Alle gule felt med klammer må fyllast ut eller fjernast før utsending.]*

1. **GENERELT OM DETTE DOKUMENTET OG KRAV TIL LEIGEOBJEKTET**

Kravspesifikasjonen (del 2 med vedlegg) er meint som eit grunnlag for etablering av nye lokale for leigetakar.

Del 2 med vedlegg er å rekne som eit utgangspunkt og ytre rammer for leigetakar sine behov m/etasjeplanar, rom- og funksjonsprogram, funksjonsskildring og kravspesifikasjonar, og at det derfor kan skje endringar i samband med forhandlingane f.eks. med omsyn til utføring, romtypar mv.

Krava er utarbeidde av leigetakar. Det blir lagt til grunn at kravspesifikasjonar kan ha manglar ut frå gjeldande tekniske krav og utføring, standardar og rettleiingar og er derfor å rekne som ein forenkla kravspesifikasjon.

Det blir lagt til grunn at det er utleigar sitt ansvar at bygget, med tekniske installasjonar, er i samsvar med krav sette i gjeldande lovverk og forskrifter ved ferdigstilling (bl.a. plan- og bygningslova, byggjeteknisk forskrift m/ rettleiing*)*. Dette kan gjelde ventilasjon, lydkrav, universell utforming (UU), sikkerheit, innemiljø generelt (bl.a. solavskjerming, temperatur), energieffektivitet (NS 3032) mv. I tillegg skal det ved utleigetidspunktet vere i samsvar med arbeidsplassforskrifta og arbeidstilsynet sin rettleiar for inneklima. Det er også utleigar sitt ansvar at bygget er i samsvar med dei verksemdsspesifikke krava som er skildra i førespurnaden.

1. **ØNSKT BEHOV OG FORMÅL**

Leigetakar ønskjer lokale med normal god standard både på eksteriør og interiør, og i tillegg tidsmessige tekniske innretningar. Lokala bør gi eit inntrykk av kvalitet utan å verke påkosta.

Det er viktig at planløysinga har fleksible løysingar for å kunne løyse kontinuerlege og framtidige endringar. Tilbydar må derfor i tilbodet sitt gjere greie for kor eigna tilbydd løysing er med omsyn til ombygging mv.

Lokala skal nyttast til [formål] for [organisasjon]. Leigetakar har normal arbeidstid frå [xx.xx–xx.xx] [dag – dag]

Leigetakar ønskjer å leige for ein periode på [x] år frå [månad år].

[Det er ønskjeleg med opsjon på forlenging med x år på same vilkår] .

Behov for sykkelparkering, p-plassar for elbilar og vanlege bilar er skildra i vedlegg A – Romprogram.

*[Det kan eventuelt også leggjast inn ei kort skildring av behov for publikumstilgang, og kva leigetakar ønskjer å få ut av leigeobjektet. Det kan også vurderast å ta inn ei opplysning om det er eit aktuelt alternativ å vidareføre eksisterande leigeforhold og om dette vil vere ein del av prisvurderinga.]*

1. **LOKALISERING**

*[Må tilpassast det konkrete behovet og dei lokale forholda. Forhold som bør takast med i vurderinga, er by/tettstad/område/bydel, nærleik til kollektivtrafikk, trafikknutepunkt mv.]*

1. **TEKNISK UTFØRING, ROMLØYSINGAR, UNIVERSELL UTFORMING, MILJØ OG ENERGI**

4.1 Krav til teknisk utføring og type rom

Som vedlegg til dette dokumentet har leigetakar utarbeidd eit romprogram og to lister med krav over kva leigeobjektet må vareta av krav til teknisk utføring og type rom. Desse listene er bygde opp av må- og kan-krav. Utleigar må i tilbodet svare på korleis leigeobjektet møter dei krava leigetakar har oppgitt i listene.

Desse listene er del av konkurransen:

* [Arealkonsept ]
* [Konkurransegrunnlag leige av kontorlokale. Del 2 – Kravspesifikasjon (dette dokumentet)]
* [Romprogram for leige av kontorlokale – vedlegg A]
* [Krav til rom i leigeobjektet– vedlegg B]
* [Krav til bygningsdelar og tekniske installasjonar – vedlegg C]
* […….]
* […….]

Leigetakar legg desse behova til grunn for ønskt leigeobjekt:

* Leigetakar har per i dag [tal] tal tilsette og ser for seg behov for [tal] arbeidsplassar.
* Leigetakar har behov for ca. [tal] møterom av ulike storleikar, sjå vedlegg B Krav til rom.
* Verksemda til leigetakar fell inn under arkivlova, og leigetakar har behov for [tal] meter nærarkiv og [tal] meter fjernarkiv, sjå vedlegg B Krav til rom.
* Leigetakar reknar med slikt behov for lagerplass […]

*[Det bør også leggjast inn ei kort skildring av policy med tanke på type arbeidsplassar cellekontor/landskap fordi dette har innverknad på arealutnyttinga.]*

* 1. Generelt krav til universell utforming (UU)

Leigeobjektet skal vere av ein slik karakter at det sikrar tilgang for alle brukargrupper, og det skal særskilt takast høgd for menneske med nedsett funksjonsevne. Arbeidstilsynet sine krav til universell utforming og lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (DTL) skal vere varetatt. Nærare informasjon om universell utforming finst på heimesidene til Direktoratet for byggjekvalitet.

Leigetakar sine spesielle krav til UU kjem fram av vedlegga til kravspesifikasjonen[, og …].

* 1. Krav til miljø og energi
* Leigeobjektet er føresett å ha eller oppnå energimerking
* Energiløysing, energimerking og totalt forventa energibruk skal dokumenterast
* Det skal kunne dokumenterast at løysingar og materiale oppfyller miljøkrav, særleg emisjonar.
  1. Krav til sikkerheit

*[Dersom verksemda har særskilte krav til sikkerheitstiltak, blant anna knytte til tilgangskontroll, skalsikring og informasjonssikkerheit, bør dette skildrast her.]*

1. **EIGNE LEVERANSAR**

Leigetakar ønskjer levert eit komplett bygg som er sett i drift, men kan, avhengig av kva utleigar tilbyr, eventuelt sjølv levere og koste enkelte innreiingar og installasjonar.

[Verksemda oppgir kva ho eventuelt sjølv kan bidra med, f.eks. om ein tar med eigne møblar og i så fall kva slags.]

1. **EVENTUELLE ANDRE KRAV**

Leigetakar har desse krava til tilstøytande lokale og i bygget elles:

* [Støy]
* [Same driftstid]
* [Felles tilgangskontroll]
* [Tilgang til felles møterom]

[……..]

1. **VEDLEGG**

[Romprogram – vedlegg A]

[Krav til rom (tal, utføring mv.) – vedlegg B]

[Krav til bygningsdelar og tekniske installasjonar – leige av kontorlokale – vedlegg C]

[…………]

[………….]