

# Leietakerhåndbok



**Hundholmen**  
Byutvikling

## Velkommen som leietaker!

Hundholmen Byutvikling AS er en av Bodøs største eiere og forvaltere av næringseiendom.

Vi tilbyr kontor- og forretningslokaler med høy standard til både store og små leietakere. Vi har lokaler med den beste beliggenhet, og de tilfredsstillende alle krav til moderne bygninger, med for eksempel ventilasjon, heis og tilbud om parkeringsplasser. Vi tilpasser lokalene i tråd med leietakerens ønsker og krav. Vi har også sentrale tomter som skal videreutvikles til kontor- og forretningslokaler.

*”Jakhelln-konsernets slagord og leveregel er «... den gode følelsen». Dette gjennomfører alt vi gjør uansett forretningsområde, internt i bedriften, overfor våre kunder og samarbeidspartnere. Vi er også sterkt opptatt av å ta vare på vårt miljø og våre omgivelser.”*

Morten Chr. Jakhelln  
Administrerende direktør



## Eiendomsteamet

**Morten Chr Jakhelln - Administrerende direktør/CEO, telefon 915 18 797**

**E-post:** [morten@hundholmenbyutvikling.no](mailto:morten@hundholmenbyutvikling.no)

Morten er den overordnede ansvarlige for virksomheten og eier av selskapet. Han har lang erfaring fra drift og utvikling av selskapet siden 1993.

**Erling Ole Berg-Hanssen - Viseadministrerende direktør/CFO, telefon 913 11 009**

**E-post:** [erling@hundholmenbyutvikling.no](mailto:erling@hundholmenbyutvikling.no)

Erling er nestleder i virksomheten og stedfortreder for Morten. Han er også overordnet ansvarlig for økonomifunksjonen og med særlig ansvar for finansiering.

**Arve Pedersen - Direktør eiendom, telefon 957 43 899**

**E-post:** [arve@hundholmenbyutvikling.no](mailto:arve@hundholmenbyutvikling.no)

Arve er ansvarlig for den eksisterende eiendomsmasse både økonomisk og teknisk. Han jobber tett sammen med Jannicke og Anders.

**Anders M. Coucheron - Direktør eiendomsutvikling, telefon 466 35 460**

**E-post:** [anders@hundholmenbyutvikling.no](mailto:anders@hundholmenbyutvikling.no)

Anders er ansvarlig for utvikling av nye eiendomsprosjekter i virksomheten, både økonomisk og teknisk. Han jobber tett sammen med Jannicke og Arve.

**Frank Tore Olsen - Driftsleder, telefon 482 28 710**

**E-post** [frank@hundholmenbyutvikling.no](mailto:frank@hundholmenbyutvikling.no)

Frank er Arves nærmeste medarbeider, og han er ansvarlig for daglig teknisk oppfølging av våre bygg og eiendommer. Han er også rådgiver i forbindelse med nye prosjekter

**Lena Brunes Hippe - Resepsjonist, telefon 482 50 577**

**E-post** [resepsjon@hundholmenbyutvikling.no](mailto:resepsjon@hundholmenbyutvikling.no)

Lena er ansvarlig for resepsjonen ved Jakhelln Brygge. Herfra tilbyr vi det en rekke tjenester til våre leietakere. Kanskje du trenger hjelp til noe, da er det bare å spørre Lena.

Vi skal gjøre vårt ytterste for å være et godt vertskap slik at dere trives i våre lokaler!

Du finner oss i Jakhelln Brygge 9.etg.



## Våre eiendommer

- Jakhelln Brygge. Kontor og butikk lokaler. Torvgata 2. Bodø.
- Jakhellngården. Kontor og butikk lokaler. Sjøgata 15/17. Bodø.
- Sjøgata 27. Kontor lokaler. Sjøgata 27. Bodø.
- Firkanten. Kontor og butikk lokaler Gamle riksvei 5-7. Bodø
- Molobygget. Verksted og kontor. Tolder Holmers vei 4. Bodø.
- Sjøgata 37. Kontor lokaler. Sjøgata 27. Bodø.
- Steinbekkhaugveien. Bilforhandler. Steinbekkhaugveien 15. Moi Rana.

## Driftsavdelingen

Driftsavdelingen ivaretar drift av alle våre bygg, og stiller opp når du som leietaker har behov for hjelp i det daglige. For at det skal være enkelt for deg som leietaker har vi opprettet en egen siden kun for våre leietakere. Her finner dere oppdaterte driftsmeldinger, hvor melde feil og annen nyttig informasjon. Siden finner du ved å [klikke her](#).

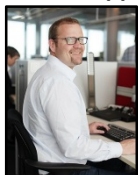
Skulle du ha spørsmål, eller ønsker å benytte deg av våre tjenester, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med oss.

### MOTTO

Vi skal være i verdensklasse når det gjelder pleie av kunder og bygg.

- Våre leietakere blir hos oss fordi vi gjør ting enkelt, fleksibelt og hyggelig.
- Vi skal ha folk som trives i alle våre rom.
- Alle henvendelser skal følges tett opp og vi skal bestrebe oss etter best mulig informasjon til våre kunder
- Vi skal være best på kommunikasjon med alle våre kunder og samarbeidspartene. Vi skal skape og se det lille ekstra.
- Vi skal sammen skape en arbeidsplass der samarbeid, respekt og ærlighet er grunnpilarer i vårt daglige virke.
- Vi skal sammen engasjere oss i vårt daglige virke på en slik måte at vi tar i bruk smarte løsninger og utvikler oss.

### Kontaktopplysninger



Arve Pedersen  
Direktør Eiendom  
**Mobil:** 957 43 899  
**E-post:**  
[arve@hundholmenbyutvikling.no](mailto:arve@hundholmenbyutvikling.no)



Frank Tore Olsen  
Driftsleder  
**Mobil:** 482 28 710  
**E-post:**  
[frank@hundholmenbyutvikling.no](mailto:frank@hundholmenbyutvikling.no)



Lena Brunnes Hippe  
Resepsjonist Jakhelln Brygge  
**Mobil:** 482 50 577  
**E-post:**  
[resepsjon@hundholmenbyutvikling.no](mailto:resepsjon@hundholmenbyutvikling.no)

### Melding om avvik eller feil på bygg eller tekniske anlegg

Revisjon: 1.04      Dato revidert: 12.01.2017      Ansvarlig: Arve Pedersen



Meldes ved å sende e-post til [drift@hundholmenbyutvikling.no](mailto:drift@hundholmenbyutvikling.no)

### Andre henvendelser

Andre henvendelser rettes til [drift@hundholmenbyutvikling.no](mailto:drift@hundholmenbyutvikling.no) Målet vårt er at vi innenfor arbeidstiden svarer dere innen 4 timer fra mottatt melding. Alternativt kan du ringe oss direkte.

### Telefontid

Telefon er betjent mellom kl. 08.00-16.00

### Vakttelefon

Ved større driftsproblemer i lokalene, som for eksempel vannlekkasjer, innbrudd og uforutsette viktige hendelser utenfor kontortid kan man få hjelp ved å ringe Frank på mobil: 482 28 710 Eiendomsdrift Nord sin vakttelefon kan også brukes. Vakttelefon: 474 65501.

### Vaktmestertjenester

Vi kan også hjelpe dere med andre vaktmestertjenester som ikke er en del av felleskostnadene. Dette kan være lysrørskifte, henting av søppel, opphenging av bilder og hyller, mindre flyttinger, mindre reparasjoner osv. Ta gjerne kontakt om du har andre oppdrag du ønsker utført, så ser vi om vi kan hjelpe dere! Dette faktureres på timebasis. Tilsvarende kan vi også koordinere håndverkertjenester på leietakers vegne. Vi benytter oss her av Eiendomsdrift Nord sine tjenester. Vakttelefon: 474 65501.

## Leieforholdet og tilleggssytelser fra A til Å

### Resepsjon

Jakhelln Brygge har betjent resepsjon og her finner dere Resepsjonist Lena Brunnes Hippe. Resepsjonen er betjent alle hverdager, og har som hovedoppgave å ta imot alle leietakere og deres besøkende i Jakhelln Brygge. Resepsjonen koordinerer møterommene i Jakhelln Brygge og kan bistå med tilrettelegging av arrangementer i møterommene. I tillegg utsteder vi adgangskort og nøkler for leietaker, registrerer inn besøkende, administrerer parkeringstillatelser og gir generell informasjon.

Resepsjonen ønsker å gi deg den Gode følelsen, yte god service og være behjelpelig med det meste. Du må gjerne komme innom og lese dagens aviser og kose deg med en kopp kaffe eller te i samme slengen. Det er også mulig å ha små uformelle møter i foajeen. Det er bare å ta kontakt, så hjelper vi så godt vi kan.

Resepsjonen tilbyr også andre tjenester som gratis utlån av EL-sykler - City Bikes til våre leietakere, skjorte og tekstil rens via Bodø Garderobe Renseri m.m. Se hjemmesiden for oppdatert informasjon.

Resepsjonen har egen hjemmeside og denne finner du ved å [klikke her](#).

### Besøkende

Jakhelln Brygge har system for registrering av besøkende via egen terminal. Ta kontakt med resepsjonen for hjelp og opplæring.

### Møterom

Jakhelln Brygge og Jakhellngården har en egen møteroms pool der man kan booke møterom og servering. Dette finner man via vår hjemmeside under resepsjon eller ved å [klikke her](#). Passord for innlogging er oversendt din bedrift.

### Wlan

Revisjon: 1.04 Dato revidert: 12.01.2017 Ansvarlig: Arve Pedersen



Det er etablert Wlan i følgende områder:

- Lunsjkafe Sydøst
- Resepsjon
- Møterom 9.etg
- Kontorfellesskapet Jakhellngården

Tilgangskoder finnes oppslått i det enkelte området.

### **Kontorfellesskapet Jakhellngården 2.etg**

Multifunksjonsmaskin

Vi har inngått en driftsavtale med Bodø Kontorsenter AS. Kopipapir inngår også i leien, innenfor et forbruk som må anses som normalt i leietakers virksomhet. I motsatt fall vil forbruket bli fakturert separat. Utleier kan spesifisere en nærmere ramme for dette forbruket.

Møterom

Kontorfellesskapet deler på to møterom. Leietakerne i kontorfellesskapet organiserer selv reservasjoner mv av disse.

Renhold

Kontorfellesskapet og fellesområdene vaskes av innleid personell. Meld gjerne fra om eventuelle avvik.

### **Alarm**

Den enkelte leietaker kan installere alarmanlegg om dette er ønskelig. Der man monterer kameraovervåking skal lokalet merkes og meldes i henhold til offentligrettslige krav.

### **Brann**

Våre bygg tilfredsstillter myndighetenes krav til brannvarsling. Vi holder årlige kurs for leietakernes brannvernkoordinatorer, og følger opp den enkelte leietakers internkontrollrutiner vedrørende risikovurdering og brann slik internkontrollforskriften og forebyggendeforskriften krever.

Den enkelte leietaker plikter å utnevne en brannvernkoordinator som skal ha ansvaret for koordinering av brannvernet i leiearealet.

Se også vår [egen side for leietakere](#) for nærmere informasjon eller ta kontakt med drift for passord til egen innloggingside rundt brannvern eller om dere har spørsmål rundt dette.

### **EL-tavler**

De fleste av våre el-tavler krever sakkyndig betjening, og er derfor avlåst. Dette innebærer at kun personer som har gjennomgått spesiell opplæring har anledning til å låse seg inn og betjene sikringene. Dette er et myndighetskrav som henger sammen med brann- og personsikkerhet. Ta kontakt med oss på Driftsavdelingen for nærmere orientering.

### **Felleskostnader**

Med felleskostnader menes de månedlige kostnadene som påløper i forbindelse med leieforholdet, som kommer utenom selve leieprisen. Felleskostnader er brukeravhengige og gjelder de av eiendommens driftskostnader som ikke henføres til et bestemt leieforhold eller dekkes av gårdeier.

Begrepet dekker blant annet energi i fellesarealer og til fellesinstallasjoner, snøbrøyting, innvendig og utvendig renhold av fellesarealer herunder av utstyr for solavskjerming. Begrepet dekker også vaktmestertjenester i fellesarealer, og tilsyn, service, og vedlikehold av ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg samt låssystem, heis, utomhusanlegg, alarm, utstyr for solavskjerming mv. Videre omfattes brannvern, resepsjon og vakthold, felles skilting, renovasjon, kommunale avgifter, bekjempelse av skadedyr mv.

Kostnader som knytter seg til det enkelte leieobjekt inngår ikke i felleskostnadene. Dette omfatter energi til oppvarming, ventilasjon og belysning av selve leieobjektet. Videre faller renhold i egne lokaler, vedlikehold og reparasjon av leieobjektet samt offentlige avgifter knyttet til leieobjektet mv., utenfor felleskostnadene. Dette er nærmere beskrevet i leieavtalen.

### **HMS og Internkontroll**

I henhold til internkontrollforskriften er byggeier pålagt å se til at leietakere har et oppdatert og fungerende system for HMS og internkontroll. Det vil derfor komme årlige henvendelser, der vi ber hver enkelt leietaker sende over sitt planverk. Dette vil være en del av byggeiers dokumentasjon ved kontroll fra myndighetene. Hver enkelt leietaker skal på anmodning legge fram sitt planverk for byggeier. Likeledes skal byggeiers dokumentasjon være tilgjengelig for den enkelte leietaker på anmodning.

### **Hjertestarter og evakueringsstol Jakhelln Brygge**

Hjertestarter befinner seg hos leietaker HRS i 6. etg, og kan rekvireres på telefon 75 55 90 00. I varemottak 1. etg i i Jakhelln Brygge montert på vegg finnes det også egen evakueringsstol for trappetransport.

### **Innkjøpsavtaler**

Driftsavdelingen jobber hele tiden for at vi skal ha laveste mulig felleskostnader. Derfor jobber vi med å fremforhandle fordelaktige rammeavtaler overfor våre faste tjenesteytere. Dette gjelder fagområder som rør, ventilasjon, elektro, bygg, maling, renhold og kontormøbler.

Disse avtalene kan også våre leietakere benytte seg av. Tilbudet gjelder ved bruk av tjenester i våre leieobjekter. Ta kontakt med Driftsavdelingen som kan henvise dere til rett leverandør slik at dere får gunstigs mulig betingelser.

### **Leiebil**

Vi har etablert en samarbeidsavtale med Avis i Bodø der våre leietakere vil få 15 % på leie av bil.

Bilen kan leveres etter avtale ved våre bygg eller ved annen avtalt plass.

Ved reservasjon oppgis nr: T026799

Reservasjon kan gjøres på

Web: [www.avis.no](http://www.avis.no)

E-post: [bo6@avis.no](mailto:bo6@avis.no)

Telefon: 75 54 10 00

### **Lunsj**

Sydøst står for lunsjtilbudet. Leietaker har andel kantine som en del av sin leieavtale. Leietakere i Jakhellngården kan inngå lunsjvtale. Dette gir de ansatte rabatt på hele menyen i lunsjtiden. Lunsjvtaalen inngås med Jakhelln Brygge AS.

I lunsjkafeen kan dere også booke private lunsjrom med servering, arrangere lønningspils og ha andre arrangementer.

Bestilling kan gjøres på telefon eller e-post. Se også Sydøsts hjemmeside for meny.

Telefon 75 54 00 30

Hjemmeside <http://www.utibodo.no/index.php/76-sydost>

Facebook <https://www.facebook.com/sydostbodo>

### **Nøkler og adgangskort**

Nøkler og adgangskort rekvireres skriftlig ved bruk av e-post [drift@hundholmenbyutvikling.no](mailto:drift@hundholmenbyutvikling.no). Når medarbeidere slutter skal nøkler og adgangskort leveres inn og kvitteres ut. Den enkelte leietaker er ansvarlig for dette. Nøkler og adgangskort utleveres i Resepsjonen ved Jakhelln Brygge.



Hundholmen  
Byutvikling

### **Merverdiavgift**

Jakhellnkonsernet er frivillig registrert for utleie av bygg/anlegg. Alle avgiftspliktige eller kompensasjonsberettigede leietakere vil dermed bli fakturert med merverdiavgift. Dette innebærer også at alle leietakere hvert år må fylle ut et skjema med opplysninger om hvordan de har brukt de leide lokalene gjennom året.

### **Parkering**

Vi har parkeringsplasser for utleie i Sjøgata 31, Østre skolepark og Gamle Riksvei 1-5. Ta kontakt for nærmere informasjon.

### **Sykkelparkering**

Vi har sykkelparkering ved alle våre bygg

### **Utlån av City Bikes**

Våre leietakere kan via resepsjonen på Jakhelln Brygge låne EL – sykler. Du kan også booke disse selv ved å [klikke her](#). Passord for innlogging er oversendt din bedrift.

### **Renhold**

Vi er opptatt av at våre lokaler skal fremstå som rene og innbydende. Fellesområdene vaskes av innleid personell. Meld gjerne fra om eventuelle avvik.

### **Vann**

Ved installasjon av egne, vannbrukende maskiner skal det alltid monteres automatisk vannavstenging/sikkerhetsventil.

### **Renovasjon**

Vi oppfordrer alle våre leietakere til riktig håndtering av avfall. Dette gir både en gevinst på miljøet og en økonomisk gevinst gjennom reduserte felleskostnader til den enkelte leietaker. Har du spørsmål rundt håndtering av avfall kan du ta kontakt med Driftsavdelingen.

### **Skilting**

All skilting utendørs eller i fellesområder må klareres med Driftsavdelingen før dette iverksettes.

### **Garderober**

Trener eller trimmer man på tur til jobb har vi har dame og herre garderober med gode fasiliteter, der man kan dusje, samt tørke våte klær i ventilerte garderobe skap. Garderobene finnes med inngang fra baksiden (Personalinngang) av Jakhelln Brygge og er styrt via adgangskontroll.

### **Tekniske anlegg**

Jakhelln-konsernet har en grønn profil. Størstedelen av leiearealene får sin oppvarming via varmepumper. Disse henter varme enten fra sjøvann eller fra luft. Vi har et godt utbygd SD-anlegg (sentral driftskontroll), som gir oss informasjon om de tekniske anleggene, og som gjør oss i stand til å drifte anleggene på en effektiv måte.

### **Vakthold**

Alle innganger ved Jakhelln Brygge og Jakhellngården er kamera overvåket fra betjent vaktentral og driftes av Securitas. Vi har også ambulerende vakthold der vi leier inn vektertjenester fra Securitas. Vaktelskapet går jevnlig runder, samt at de har nøkler til våre eiendommer og vil kunne låse seg inn ved unormale hendelser.

### **Vedlikehold**

Våre eiendommer skal driftes og vedlikeholdes på en slik måte at de fremstår som attraktive leieobjekter, både av eksisterende og potensielle leietakere. Dersom du oppdager avvik, ber vi om at du melder dem inn til Driftsavdelingen.

Revisjon: 1.04      Dato revidert: 12.01.2017      Ansvarlig: Arve Pedersen





### **Ventilasjon og Inneklima**

Vi tar mål av oss å ha et godt inneklima. Alle våre lokaler oppfyller kravene til luftmengder og luftkvalitet. I størsteparten av våre lokaliteter er det også komfortkjøling på ventilasjonsanleggene. I Jakhelln Brygge og NAV-bygget er det også individuell regulering av inneklima i hvert kontor/møterom

Velkommen som leietaker hos Hundholmen Byutvikling 😊