

# Leietakerhåndbok



**Hundholmen**  
Byutvikling

## Velkommen som leietaker!

Hundholmen Byutvikling 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 tilfredsstiller alle krav til moderne bygninger, med for eksempel ventilasjon, heisog 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.



*”Ekte byutvikling handler om å skape varige verdier, ikke bare for nåtidens generasjon, men også kommende generasjoner. Når dette gjøres på en bærekraftig måte, kan vi oppnå «den god følelsen» av å vite at vi bidrar til en bedre fremtid, samtidig som vi skaper livskvalitet og trivsel for dagens samfunn»*

Arve Pedersen, CEO

## Eiendomsteamet



**Arve Pedersen**

**CEO**

Tlf: 957 43 899

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



**Kine Uttakleiv**

**Relasjon og markedssjef**

Tlf: 913 34 500

E-post: [kine@hhbu.no](mailto:kine@hhbu.no)



**Børge Kristensen**

**Prosjekt og bærekraftssjef**

Tlf: 480 21 033

E-post: [borge@hhbu.no](mailto:borge@hhbu.no)



**Frank Tore Olsen**

**Driftssjef**

Tlf: 482 28 710

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



**Monica Feldt**

**Økonomi og analysesjef**

Tlf: 986 41 956

E-post: [monica@hhbu.no](mailto:monica@hhbu.no)



**Siw Meløysund**

**Controller**

Tlf: 934 68 970

E-post: [siw@hhbu.no](mailto:siw@hhbu.no)



**Sigrid Holter Ingebrigtsen**

**Regnskap**

Tlf: 975 51 097

E-post: [sigrid@hhbu.no](mailto:sigrid@hhbu.no)



**Thomas Jaknellen**

**Trainee**

Tlf 907 67 750

Epost: [thomas@hhbu.no](mailto:thomas@hhbu.no)

## Våre eiendommer

- Jakhelln Brygge. Kontor og butikklokaler. Torvgata 2. Bodø
- Jakhellngården. Kontor og butikklokaler. Sjøgata 15/17. Bodø.
- Ramsalt Næring. Restaurant, kafe, butikk, velvære og kontor. Bodø
- Quality Hotel Ramsalt. Hotell. Sjøgata 37. Bodø.
- Sjøgata 27. (Fabrikken) Kontor og butikk. Sjøgata 27. Bodø.
- BIG. Kontor og butikklokaler. Sandhornngata 43. Bodø
- Ramsalt Studenthus. Studentboliger og næringseiendom. Storgata 19. Bodø.

## Driftsavdelingen

Driftsavdelingen ivaretar drift av alle våre bygg, og stiller opp når leietaker har behov for hjelp det daglige. For at det skal være enkelt for deg som leietaker, meldes alle feilmeldinger og avvik inn på nettsiden/appen FDVweb. Dersom du trenger umiddelbar hjelp, kan driftssjef Frank Tore nåes på telefon 482 28 710 innen for kontortiden 8-16.

### MOTTO:

Vi skal være de beste på drift av eiendommer og levere kvalitet med humør.

- Vi skal bidra til å ha et hyggelig arbeidsmiljø, der vi møter leietakere og kollegaer med respekt og godt humør
- Vi skal være den ledende driftsavdelingen innenfor får segment, med stort fokus på våre leietakere.
- Vi skal levere kvalitet, god service og leveranser innenfor tildelte rammer.
- Vi setter arbeidsmiljø og sikkerhet høyt og ser til at våre ansatte har rett kompetanse.
- Vi skal sikre miljøet ved å jobbe aktivt med miljø og bærekraft daglig.
- Vi jobber hele tiden med å skape «den gode følelsen» ovenfor våre leietakere og kollegaer.

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

Alle feil og avvik meldes inn på FDVweb. Alle leietakere får egen bruker her.

### Andre henvendelser

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

### Telefontid

Telefonen er betjent mellom 08.00- 16.00

## Vakttelefon

Ved større driftsproblemer i lokalene, som for eksempel vannlekkasjer, innbrudd og uforutsatte viktige hendelser utenfor kontortid kan man få hjelp ved å ringe Frank på mobil: 482 28 710.

Securitas sin vakttelefon kan også brukes. Vakttelefon: +47 22 57 73 56.

## Vaktmestertjenester

Vi kan også hjelpe dere med andre vaktmestertjenester som ikke er en del av felleskostnadene. Dette kan være lysrørskifte, henting av søppel, oppheng av bilder og hyller, mindre flyttinger og mindre reparasjoner osv.

Ta gjerne kontakt dersom du har andre oppdrag du ønsker utført, så ser vi om vi kan hjelpe dere. Dette faktureres på timesbasis. Tilsvarende kan vi også koordinere håndverkertjenester på leietakers vegne.

Dette bestilles og avklares hos vår driftssjef, Frank Tore Olsen.

# Leieforholdet og tilleggsytelser fra A til Å

## Resepsjonen

Jakhelln Brygge har betjent resepsjon, og her finner dere sitemanager Benjamin Kristiansen.

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 de adgangskort og nøkler for leietaker, administrerer parkeringstillatelser og gir generell informasjon.

Resepsjonen ønsker å gi den «den god følelsen», yte god service og være behjelpelig med det meste. Det er mulig å ha små uformelle møter i foajeen. Bare ta kontakt, så hjelper vi deg så godt vi kan.

Resepsjonen tilbyr også tjenester som gratis utlån av El-sykler- City Bikes til våre leietakere. Ta kontakt med resepsjonen for hjelp og opplæring.

## Møterom

Jakhelln Brygge har et eget møteromsenter, Ørbn, der man kan booke møterom og servering. Møterom kan bookes via Izy appen, eller ta kontakt med Sitemanager Benjamin på telefon 482 50 577. I samarbeid med lunsjrestauranten tilbyr de også et bredt utvalg av møtemat. Ta kontakt for å få tilpasset dine ønsker og behov.

## Wlan

Det er etablert Wlan i følgende områder:

- Lunsjkafe
- Resepsjon
- Møterom

## **Alarm**

Den enkelte leietaker kan installere alarmanlegg om dette er ønskelig. Der man monterer kameraovervåkning, skal lokalet merkes i henhold til offentlige krav.

## **Brann**

Vår bygg tilfredsstiller myndighetenes krav om brannvarsling.

Den enkelte leietaker plikter og følge opp sitt brannvernarbeid på en god og tilfredsstillende måte i h.h.t. branndokumentasjon. Leietaker oppretter egen brannvernansvarlig og tar kontakt med driftssjef Frank Tore for å få oversendt branndokumentasjon. Branndokumentasjonen skal gjennomgås og det som mangler i oversendt dokumentasjon fylles ut av leietaker. Brannvernleder på alle bygg er Frank Tore Olsen. Har du spørsmål rundt brannvern og sikkerhet er det Frank Tore som hjelper dere videre. Det skal også finnes egne oppslag i lokalet for branninstruks og orienteringsplaner. Disse finnes vanligvis ved den enkelte nødutgang. Vi har avtale med Firesafe som årlig tar kontroll av alle brannslanger og slukkeapparat, samt arrangerer årlige evakueringsøvelser på det enkelte bygg.

## **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 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 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 som 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 engene 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 internkontroll er byggeier pålagt til å se at leietakerne 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 enkel leietaker skal på anmodning legge frem sitt planverk for byggeier. Likdels skal byggeier dokumentasjon være tilgjengelig for den enkelte leietaker på anmodning.

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

Hjertestarter befinner seg hos HRS i 6. egt og kan rekvireres på telefon 75 55 90 00. Hjertestarter finnes også ved inngangen i Sjøgata 27, og ved hovedinngangen på BIG. I varemottaket i 1. egt i Jakhelln Brygge er det på veggen montert en evakueringsstol for troppeptransport.

### **Innkjøpsavtaler**

Driftsavdelingen jobber hele tiden for at vi skal ha lavest mulig felleskostnader. Derfor jobber vi med å fremforhandle fordelaktige rammeavtaler ovenfor våre 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 gunstigst mulig betingelser.

### **Leiebil**

Vi har etablert en samarbeidsavtale med Avis i Bodø der våre leietakere får 10% avslag på leie av bil. Bilen kan reserveres 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@abg.no](mailto:bo6@abg.no)

Telefon: 75 54 10 00

### **Lunsj og Møteromsmat**

4service står for lunsjtilbudet. Leietaker på BIG og i Jakhelln Brygge har andel i kantine som en del av sin leieavtale. Leietakerne i Jakhellingården kan også inngå lunsjvtale.

I lunsjkaféen kan dere også booke private lunsjrom som servering, arrangere lønningsspils og andre aktiviteter.

Som leietaker har du mulighet til å bestille møteromsmat også utenfor lunsjtiden. 4service tilbyr en egen meny med et bredt utvalg av smakfulle retter som passer til alle anledninger. Enten det er til et møte, en workshop eller en konferanse. Se egen meny og prisliste under «for leietakere, eller kontakt sitemanager, Benjamin.

## **Nøkler og adgangskort**

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

## **Merverdiavgift**

Hundholmen Byutvikling 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 skjema med opplysninger om hvordan de har brukt de leide lokalene gjennom året.

## **Parkering**

Vi har parkeringsplasser for utleie i Ramsalt Næring, Sjøgata 27, Torgkaia, Østre skolepark, Ta kontakt for nærmere informasjon.

## **Sykkelparkering**

Vi har sykkelparkering ved alle våre bygg. Det finnes sykkel-service stasjon på BIG, Jakhelln Brygge og Jakhellngården.

## **Utlån av City Bikes**

Våre leietakere kan via resepsjonen på Jakhelln Brygge låne EL-sykler, samt at det finnes EL-sykler til lån på BIG. Disse finnes på sykkelrom.

## **Renhold**

Vi er opptatt at våre lokaler skal fremstå som rene og innbydende. Fellesområdene vaskes av Eir renhold som vi har innleid. Meld gjerne fra om eventuelle avvik. Det er også mulig å bestille renholdavtale igjennom oss.

## **Vann**

Ved installasjon av egne, vannbrukene maskiner, eksempel kaffemaskin skal det alltid monteres automatisk vannavstenging/ sikkerhetsventil, som stopper vanntilførselen ved eventuelt lekkasje.

## **Renovasjon**

Vi oppfordrer alle leietakere til riktig håndtering av avfall. Dette gir både en gevinst på miljøet og en økonomisk gevinst gjennom å redusere felleskostnader til den enkelte leietaker. Har du spørsmål om håndtering av avfall kan du ta kontakt med driftsavdelingen. Vi måler sorteringsgrad på alle typer avfall ved alle våre eiendommer. På våre hjemmesider finner du også avfallsplaner og sorteringshåndbok.



### **Skilting**

Alle skilting utendørs eller i fellesområder må avklares med Driftsavdelingen før dette iverksettes. Dette gjelder rol-lups, skilt på dør ol.

### **Garderober**

Trener eller trimmer man på vei til jobb, har vi dame og herregarderober med gode fasiliteter, der man kan dusje, samt tørke våte klær i ventilerte garderobeskap. Garderobene finnes ved inngangen fra baksiden (Personalinngangen) av Jakhelln Brygge , og er styrt via adgangskort.

### **Tekniske anlegg**

Hundholmen Byutvikling har en grønn profil. Størstedel av leiearealene får sin oppvarming via varmepumper. Disse henter vann enten fra sjøvann eller 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 i Jakhelln Brygge og Jakhellgården er kameraovervåket fra betjent vaktentral og driftes av Securitas. Vi har også ambulerende vakthold der vi leier inn vektertjeneseter 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.

### **Ventilasjon og inneklima**

Vi har som mål og ha et godt inneklima. Alle våre lokaler oppfyller kravene rundt luftmengder og luftkvalitet. I størsteparten av våre lokaler er det også komfortkjøling på ventilasjonsanleggene.

Velkommen som leietaker hos Hundholmen Byutvikling 😊