

Utleie



Stort kontorlokale i
administrasjonbygget på
Treklyngen

Ca. 1047 kvm BTA





INNHold

02	Informasjon om eiendommen	
04	Andre opplysninger	
07	Om EiendomsMegler 1 NæringsEiendom	
08	Vedlegg	





Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer

1014407

Adresse

Follumveien 100, 3516 Hønefoss

Registerbetegnelse

Gnr. 50, bnr. 2 i Ringerike kommune

Beliggenhet

Follumveien 100 ligger sentralt til på østlandet, med egen toglinje og kort avstand til E16. Området har meget god infrastruktur og er en næringspark under stor utvikling.

Området huset tidligere Norske Skog, avdeling Follum. Fabrikkområdet har de siste årene vært gjennom en stor prosess hvor det har vært riving og ombyggingsarbeider. Nå er det store flotte arealer som står igjen.

Bygget har en meget attraktiv beliggenhet med direkte adkomst til tilstøtende eiendommer og næringsparken. For en større bedrift vil det være formålsmessig å ha administrasjon og lager på samme lokasjon. bedriften har da også tilgang til kantine og garderobe i samme bygg.

Areal

Ca.1047 kvm BTA. Arealene er målt utvendig.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra utleier samt tegninger, og ikke er kontrollert av megler

Innhold/Beskrivelse

Arealet for utleie i 5. etasje består av:

27 kontorer, 4 møterom, et av disse er stort (kan omgjøres til åpent kontorlandskap), 1 serverrom med

lagerrom, 2 printerrom sentralt plassert, 1 tekjøkken med oppvaskmaskin og vannkjøler.
Herregarderobe med 2stk toaletter (ikke dusj).
Damegarderobe m/2stk toaletter (ikke dusj)

Mulighet for garderober med dusj i 1 og 2. etasje i bygget.

Det er felles kantine for bygget. Kostnader for denne er kr. 3.500,- pr. person. Dette dekker kostnader til kantine.

Standard

5. etg i bygget holder god standard. Det er oppgradert med parkett på gulv. Veggene er malte og det er himlinger i støydempende materiale. Dersom det er behov for ombygging av lokalene må dette vurderes for hver enkelt bedrift og interessenter bes derfor om å ta kontakt med megler ang. dette.

Adkomst

Dersom man kommer fra Oslo følger man E16 forbi Hønefoss. Man kommer da til skilt (Hønefoss Nord og Gardermoen). Ta av til Høyre. På bakketoppen ta av til venstre og deretter første til høyre. Nå er man på Follumveien. Følg denne veien ned til industriområdet.

Profilering

Det er ingen mulighet for profilering på bygget. Kontakt megler for spørsmål vedrørende profilering.

Parkering

Det er god parkeringskapasitet tilknyttet kontorbygget/hovedbygget.



Informasjon om eiendommen

Regulering

Området er regulert for næring.

Overtakelse

Kontorlokalene i 5. etasje er ledig for overtagelse omgående.

Moms

Det kan bli innført mva på leien dersom utleier frivillig registrerer seg i merverdiavgiftsmantallet. (Strykkes dersom utleier allerede er frivillig registrert.)

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter
LYSEGRØNN



Andre opplysninger

Visning

Etter avtale med megler

Utleier

Follum eiendom AS.

Avtalebetingelser

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Dersom det avtales påkostninger/vedlikehold av leieobjektet som dekkes av utleier eller leietaker må partene selv avklare skattemessige konsekvenser, herunder avskrivningsregler og eventuelle justeringsregler for mva med sine respektive revisorer eller advokater. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav i leieperioden.

Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming skal besørges og bekostes av leietaker, når kravet i hovedsak kan tilbakeføres til leietakers særlige bruksformål eller den bransje leietaker driver i leieobjektet. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming, som ville blitt pålagt uavhengig av de alternative bruksformål som leieobjektet lovlig kan benyttes til, skal besørges og bekostes av utleier.

Utleie av eiendommen vil skje på alminnelige betingelser for leie av næringslokaler.

Vedlegg

Energiattest, plantegning og leiekontrakt.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 32 10 98 16 / 977 04 378
E-post: kenneth@em1ringerike.no







STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

1 UTLEIER

- (1) Firma: **Follum Eiendom AS**
- (2) organisasjonsnummer: **996 732 711**

2 LEIETAKER

- (1) Navn/Firma:
- (2) Fødsels- eller organisasjonsnummer:

3 EIENDOM

- (1) Adresse: **Follumveien 100**
- (2) **Gnr. 50 bnr.2**
i **Ringerike kommune, kommunenummer 0601**

4 LEIEOBJEKT

- (1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Fellesarealet kan endres av utleier med hensyn til utforming og mindre vesentlige arealendringer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal, er vist i vedlagt tegning, **bilag 1**.
- (2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. **xx m²**. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk **xx m²**. BTA.
- (3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:
Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser som angitt i og på de betingelser som fremgår av **bilag 2**.
- (4) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2007. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- (1) Leieobjektet må kun benyttes til administrative oppgaver i tråd med **Firmanavn** eksisterende tjenestetilbud.
- (2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke

tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og eventuelle arbeider/endringer vil bli beskrevet som nytt **bilag**.

(2) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(3) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra **dato** til **dato**, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

(3) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på 2 år på samme vilkår som i denne leieavtale, dog slik at leien skal justeres opp hensyntatt i markedsleie. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 6 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

(4) Dersom partene innen 8 uker etter at retten til å forlenge leieforholdet er utøvet ved meddelelse til utleier, ikke er kommet til enighet om hva som skal anses som markedsleie, skal den aktuelle markedsleie med bindende virkning for partene fastsettes av en takstmannskommisjon. Partene oppnevner hver en kommisjonsdeltaker. De oppnevnte kommisjonsdeltakere skal være takstmenn/næringsmeglere med inngående kjennskap til markedet for næringseiendom i Hønefoss.

(5) Representantene skal være oppnevnt senest 6 uker etter at retten er utøvet. De partsoppnevnte kommisjonsdeltakerne velger kommisjonens formann. Dersom kommisjonsdeltakerne ikke kommer til enighet om valg av formann, skal denne oppnevnes av formannen i Forum for Næringsmeglere (eller annen tilsvarende organisasjon/enhet).

(6) Kommisjonen skal senest 8 uker etter at retten er utøvet, avvikle befaringsavtale av leieobjektet, samt motta partenes synspunkter i en enkel høring. I høringen skal partene hver gis tilstrekkelig tid til rådighet med sikte på å formidle sitt syn på hva som utgjør den aktuelle markedsleie, samt fremlegge den dokumentasjon partene måtte ønske å henvise til.

(7) Ved fastsettelsen skal kommisjonen definere hva som ville vært riktig markedsleie dersom tilsvarende leieavtale hadde vært inngått på ordinært vis, på det tidspunkt forlengelsesretten ble utøvet. Kommisjonen skal i denne sammenheng legge vekt på alle forhold av betydning, herunder leieobjektets beliggenhet og beskaffenhet, tidspunktet for start av forlengelsesperioden, forlengelsesperiodens lengde m.v. Kommisjonens avgjørelse skal foreligge senest 2 uker etter at ovennevnte høring ble avsluttet, og skal sendes partene i form av et skriftlig oppsett som angir den aktuelle markedsleie.

(8)Kommisjonens angivelse av markedsleie utgjør deretter den konkrete leie i leieforholdet per tidspunkt for oppstart av forlengelsesperioden.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør NOK **xx,-** (eksklusiv merverdiavgift), tilsvarende NOK **450,- per m²**.

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis for **mnd/år**. med NOK **xx,-** (eksklusiv merverdiavgift). Første leiebetaling skal skje den **dato**.

(3)Leien innbetales til utleiers bankkonto nummer: **1503 29 09350**

(4)Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5)I tillegg til leien betaler leietaker en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader. Eksempler på kostnader som inngår i felleskostnadene, er gitt i vedlagt oversikt, **bilag 3**. Kostnadene dekkes i det enkelte kostnads år gjennom at leietaker betaler et a konto beløp sammen med leien til dekning av de felleskostnader utleier forventer vil påløpe. Leietaker kan kreve fremlagt budsjett for felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel. Utleier dekker kostnadene for ledige lokaler. I den grad ledighet medfører reduserte kostnader, skal reduksjonen krediteres de ledige lokaler. Deretter fordeles kostnadene som om reduksjon ikke var skjedd.

(6)Ved kontraktsinngåelsen er beløp for felleskostnader avtalt som fastpris for **xx mnd.** til NOK **xx,-**

(eksklusiv merverdiavgift) per år som tilsvarer Kr: **xx,- pr. m²**. Fastbeløpet på felleskostnader reguleres tilsvarende som for leiebeløpet iht. punkt 22 (1). Inkludert i felleskostnadene er leie av kontormøbler, samt renhold, adgangskort/-kontroll, og internett tilgang. For øvrig vises det til bilag 3.

(7) Eventuelle tilpasningsarbeider skal avtales nærmere og vil fremgå iht. eget bilag **xx**.

(8) Ved videreføring av dagens kantineordning, kan leietaker betale NOK **3500,-** årlig (eksklusiv merverdiavgift) per ansatt hos leietaker for tilgang til kantine. Brukerne av kantinen betaler i tillegg for eget kjøp i kantinen, p.t. til selvkost. Beløpet betales sammen med øvrige innbetalinger under leiekontrakten, uoppfordret den 1. i hvert kvartal. Leietaker sender utleier uoppfordret en oppdatert oversikt over antatt ansatte (hel og deltid) innen den 15. i måneden før kvartalsinnbetalingen.

(9)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(10)Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

(1) Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som per i dag er avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget slik avkrysningen viser: (Kryss av for A, B eller C. Hvis B – fyll også inn prosentsats.)

A ☐ Helt (100 %)

B ☐ Delvis: _____ %

C ☐ Ikke (0 %)

Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

(2) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Dersom utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, eller lovendringer, skal leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller forsømmelser, for eksempel manglende oversikt over leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

(5) Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

(7) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av leieobjektet.

(8) Leietaker skal alltid, uavhengig av om leieobjektet benyttes i avgiftspliktig aktivitet eller ikke, gi utleier en redegjørelse/spesifikasjon med hensyn til totale aktiveringspliktige påkostninger foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere.

Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler, og

den skal gis på et tidspunkt som gjør at utleier kan overholde egne frister mv. i henhold til merverdiavgiftslovgivningen. Utleier kan gi nærmere instruks om utforming av dokumentasjonen og til hvilket tidspunkt den senest skal være inngitt.

(9)Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker beholde sin egen justeringsforpliktelse på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på leieobjektet. Dette innebærer at det er leietaker som skal justere inngående avgift dersom fremtidige begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta leietakers justeringsforpliktelse(r), hvilket forutsetter at utleier skriftlig meddeler dette til leietaker. I så fall plikter leietaker å medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruks, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle. Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(3)Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

(4)Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.

(5)Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1)Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter etter dette avsnitt skal dekkes som felleskostnader i henhold til punkt 8 femte avsnitt, se også **bilag 3**.

(3) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 10, dette punkt 12 eller punkt 13.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(5) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) så vel i som utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres

gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

(2)Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode. Leier kan velge å si opp avtalen fremfor å akseptere slike merutgifter.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

(2)Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter, jf dog nærmere bestemmelser angitt i **bilag 4**. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

16 FORSIKRING

(1)Hver av partene holder sine interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer bygningen.

(3)Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers

mislighold.

(5)Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1)Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

(2)Dersom hele eller vesentlige deler av leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner) og utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 17 første avsnitt, skal leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

- A) leieobjektet repareres/gjenoppføres av utleier senest 24 måneder etter at skaden oppsto,
- B) utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr leietaker et for leietaker egnet erstatningsleieobjekt (erstatningsleieobjektet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at leietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og
- C) utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

(3)Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstillet. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Dette gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5) I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 2 dager per uke i kontor-/forretningstid.

(6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til

å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuell økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for **(inngangsmåned)** måned år 2012. Første leieregulering vil skje 1. januar 2013 basert på eventuell økning av indeksen fra 1. mars 2012 til 1. desember 2012. Deretter vil eventuell regulering av leien skje basert på basert på eventuell årlig økning av indeksen den 1. desember.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted, forutsatt en økning av konsumprisindeksen.

(4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Utleier frafaller garanti og/eller depositum for leie for perioden frem til 30.06.2013. Ved ytterligere økning i leiearealer eller lengde kan Utleier pårope seg garantier og/eller depositum tilsvarende 6 måneders leie.

24 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2) Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik

overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5) Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum / ny garanti stilles overfor ny eier.

(6) Utleier kan fritt, flytte/overdra leiekontrakten internt i konsernet.

Gjelder ved selskaps-endringer som fusjon, opprettelse av nye selskaper etc.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Leietaker plikter å følge til enhver tid gjeldende retningslinjer for tilgangs- og adgangskontroll og HMS ved Follum Eiendom.

(2) Leietakers område blir isolert med adgangskort, og besøkende til **(Leiefirma)** har ikke fri tilgang til øvrige arealer i administrasjonsbygget eller på Follum Eiendom uten følge av særskilt representant hos Follum Eiendom eller etter avtale.

(4) Utleier har til enhver tid rett til å endre leverandør av tjenester som benyttes til utføring av fellestjenester, og etter de kvalitetskrav som Utleier til enhver tid stiller.

(5) Leietaker har rett til å benytte møterom mot særskilt godtgjørelse for dette. Dette avtales i de enkelte tilfeller med sekretærfunksjonen i administrasjonsbygget.

(6) Leietaker er kjent med virksomheten ved Norske Skog Follum nedlagt 31. mars 2012. Etter nedstigningen vil det pågå en rekke arbeider på området, som for eksempel mulig rivning, graving, osv på området. Leietaker vil ikke kunne kreve erstatning av Utleier for eventuelle ulemper slike arbeider måtte påføre leietaker.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Tegninger som viser leieobjektet.
Bilag 2: Regulering tilknyttet parkeringsplasser. (Kart se, 2-1 og 2-2)
Bilag 3: Eksempler tilknyttet kostnader som inngår i felleskostnadene.
Bilag 4: Skilting (Virksomhetsskilt)

29 STED/DATO

Hønefoss/ _____ *mnd/år*

30 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon og firmaattest.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier:
Follum Eiendom AS

Leietaker:
Leietaker

Bilag 1 Leieobjekt

BILAG 2 - REGULERING AV PARKERINGSPLASSER

- Leietaker har rett til å benytte 1 stk parkeringsplasser innenfor angitt område (1) på vedlagte kartskisse. Leier har ikke rett til bruk av faste parkeringsplasser.
- I tillegg kan det parkeres på øvrige arealer vist som (2) på vedlagte kartskisse. Dette gjelder så langt det er tilgjengelige plasser for parkering, og så lenge utleier ikke har disponert over disse arealene på annen måte.
- Parkeringsplasser angitt med ”gjesteparkering” skal kun benyttes av besøkende til administrasjonsbygget.
- Parkering i forkant av administrasjonsbygget er ikke tillatt.
- Parkering utenfor angitt område eller for øvrig i strid med til enhver tid gjeldende regulering av parkeringsområdene kan medføre borttauing.
- Yrkesbiler, dvs større varebiler og i spesielle tilfeller eks. brannbiler må parkere ved portvakt eller annet avtalt sted.

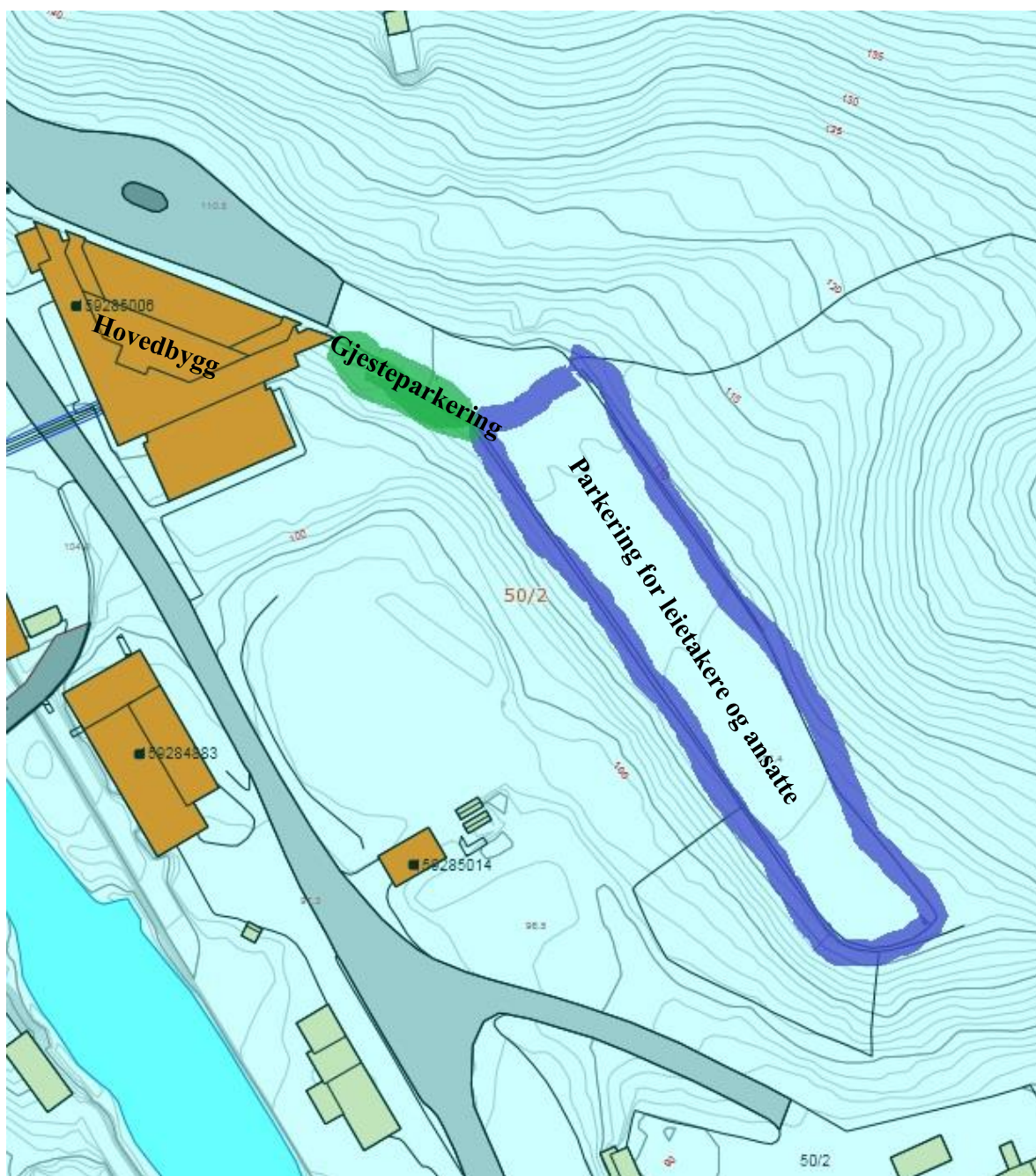
Se følgende kartskisser:

BILAG 2 – (1)

BILAG 2 – (2)

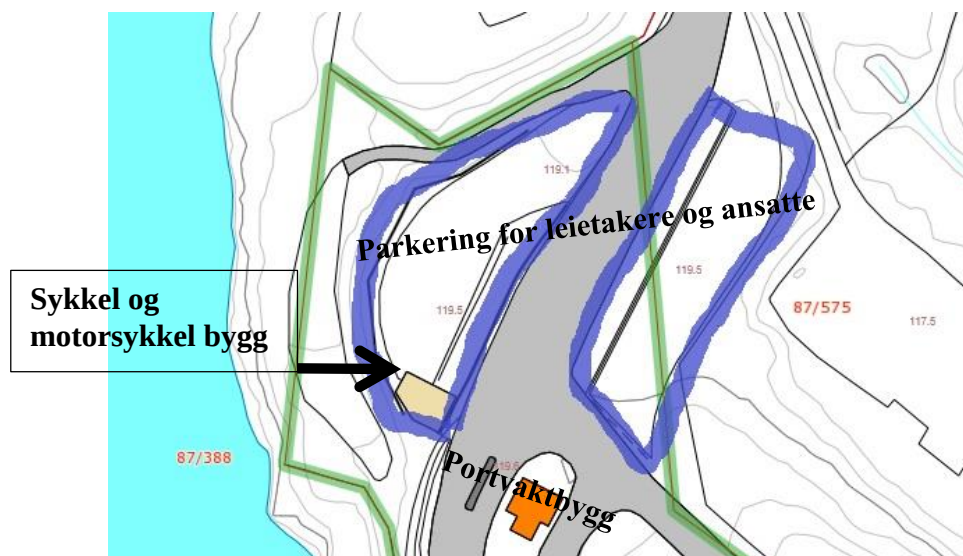
BILAG 2 – (1)**Parkering Follums Industriområde for leietakere og ansatte:**

Parkering Hovedbygg:

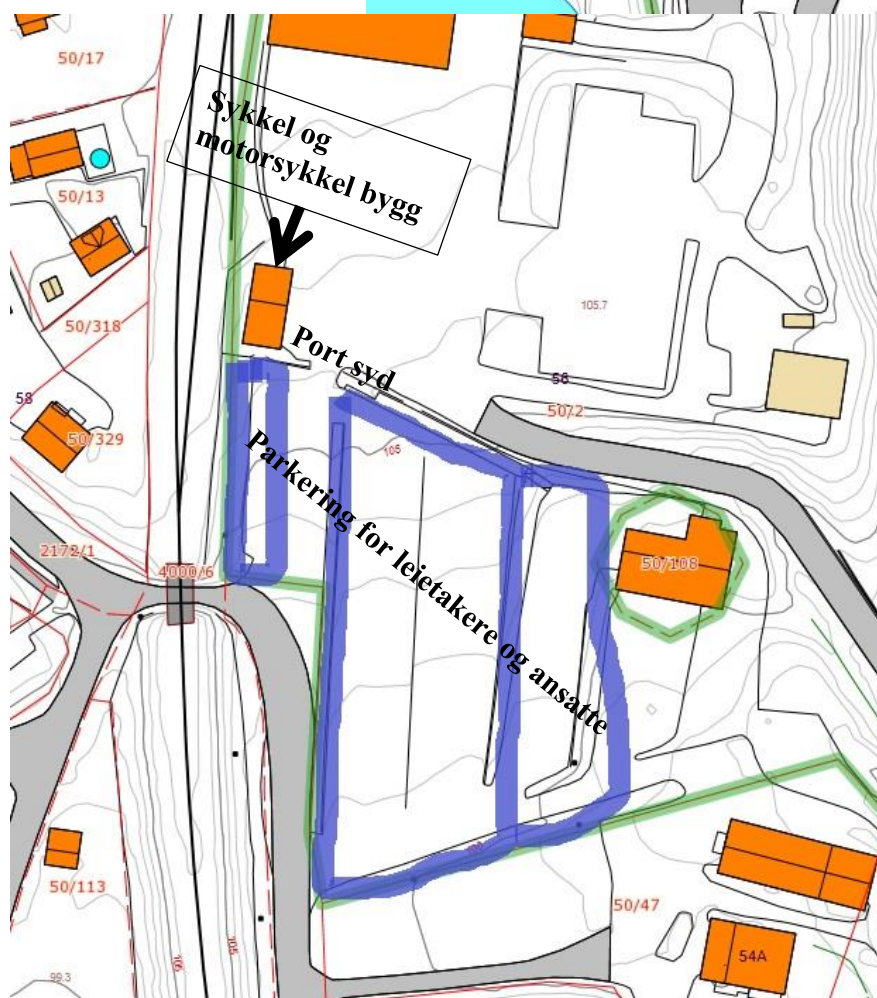


BILAG 2 – (2)

Parkering hovedport:



Parkering port syd:



BILAG 3 - Felles tjenester

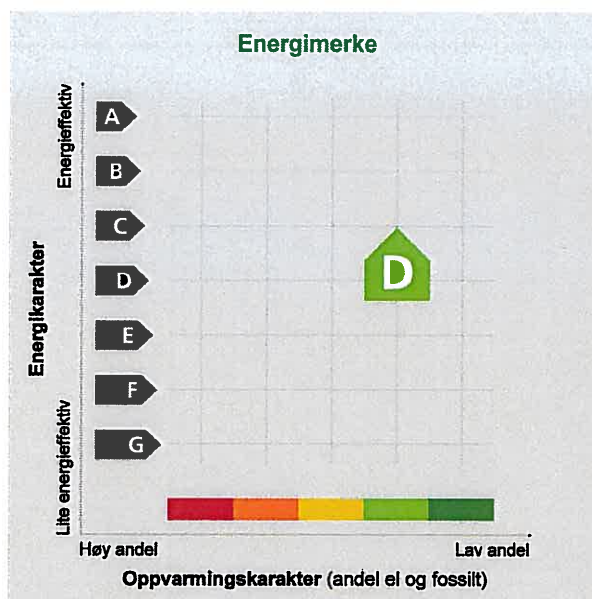
- Strøm til oppvarming og belysning av eksklusive arealer og fellesarealer (herunder trapper), heiser, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger og andre forhold installert i fellesarealer.
- Olje, gass etc. til oppvarming av eksklusive arealer og fellesarealer og andre fellestjenester som ikke avregnes mot den enkelte leietaker etter eget forbruk.
- Offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, feiing, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge, herunder eiendomsskatt.
- Rengjøring og renovasjon, herunder trappevask og rengjøring av fellesarealer, håndtering/rensing mv. av matter i eksklusive arealer og fellesarealer (herunder trapper), utvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, fjerning av tagging/graffiti, leie, kjøring og tømming av søppelcontainer mv.
- Tilsyn, service og vedlikehold av heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), vakthold, porter, fyringsanlegg, innendørs eksklusive arealer og fellesarealer, utendørs fellesarealer, vinduer utvendig osv., herunder vaktmestertjeneste.
- Portvaktjeneste, vakthold.
- Øvrige service ytelser, herunder gartner og annen rydding/vedlikehold på utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser og fortau, vekkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn m.v.
- Administrasjonspåslag på 8 % på alle kostnader som fremkommer av ovenstående.

BILAG 4 - Skilting (Virksomhetsskilt)

- Leietaker skal fremsette skriftlig notat rundt ønsket virksomhetsskilting. Notatet skal inneholde:
 - o Tekst på skilt
 - o Plassering av skilt
- Skilting skal inngå i samme stil som området har fra. Dersom innleier ønsker en annen skilting skal dette grunngis ovenfor utleier og avtales særskilt.
- Utleier sørger for bestilling og montering av skilt dersom ikke annet er avtalt med innleier.
- All skilting foregår for innleiers regning dersom ikke annet er avtalt med utleier.

ENERGIATTEST

Adresse	Follumveien 100
Postnr	3515
Sted	Hønefoss
Leilighetsnr.	
Gnr.	50
Bnr.	2
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkennr.	A2014-508698
Dato	11.12.2014



Eier	Follum Eiendom AS
Innmeldt av	Rejlers v/ Stian Sjøli

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir bygningens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er bygningens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

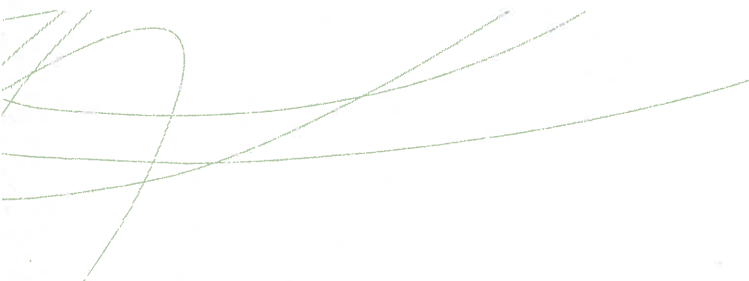
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi bygningen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

500 kWh elektrisitet	400 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 kWh annen energivare



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter bygningen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av bygningen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker bygningen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov, men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på bygningen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om bygningen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om bygningen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se naring.enova.no eller ring Enova svarer på tlf. 08049.

Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av bygningseier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som bygningseier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

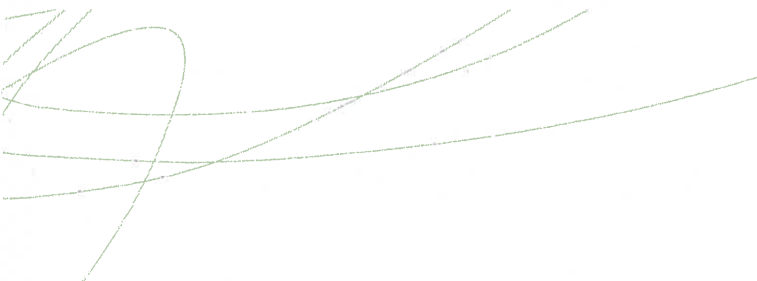
Bygningskategori: KONTORBYGG
Bygningstype: KONTORER, MED VENTILASJON OG KJØLEANLEGG
Byggeår: 1986
BRA: 5141,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.022

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Oppgitte opplysninger om bygningen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne bygningen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten. For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest

under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Bygningseier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.



Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om bygningen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 08049, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Follumveien 100

Postnr/Sted: 3515 Hønefoss

Dato: 11.12.2014 14:47:52

Energimerkenummer: A2014-508698

Gnr: 50

Bnr: 2

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Ansvarlig for energiattesten: Follum Eiendom AS

Energimerking er utført av: Rejlers v/ Stian Sjøli

Generell informasjon

Se tiltak egen liste.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)**

Adresse: Follumveien 100
Postnr/Sted: 3515 Hønefoss
Dato: 11.12.2014 14:47:52
Energimerkenummer: A2014-508698

Gnr: 50
Bnr: 2
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Ansvarlig for energiattesten: Follum Eiendom AS
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Stian Sjøli

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	KONTORBYGG
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	4
Bygningstype	KONTORER, MED VENTILASJON OG KJØLEANLEGG
Byggeår	1986
Areal yttervegger	1180 m ²
Areal tak	1208 m ²
Areal gulv	1248 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	631 m ²
Oppvarmet BRA	5141 m ²
Totalt BRA	5141 m ²
Oppvarmet luftvolum	14020 m ³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,71 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	18,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	3,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,44 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	7,0 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	180 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	40 W/m ²

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,55 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	12 h
Driftstid oppvarming	12 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	12 h
Driftstid utstyr	12 h
Driftstid varmtvann	12 h
Driftstid personer	12 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	8,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	11,00 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	1,60 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	4,00 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,74
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,17
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kongsberg (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.12.2014
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Energirådgiver**

Firma	Rejlers
Navn person	Stian Sjøli

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	899866 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,0 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	445385 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,8 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	960208 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	500 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	400 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	900 kWh/år

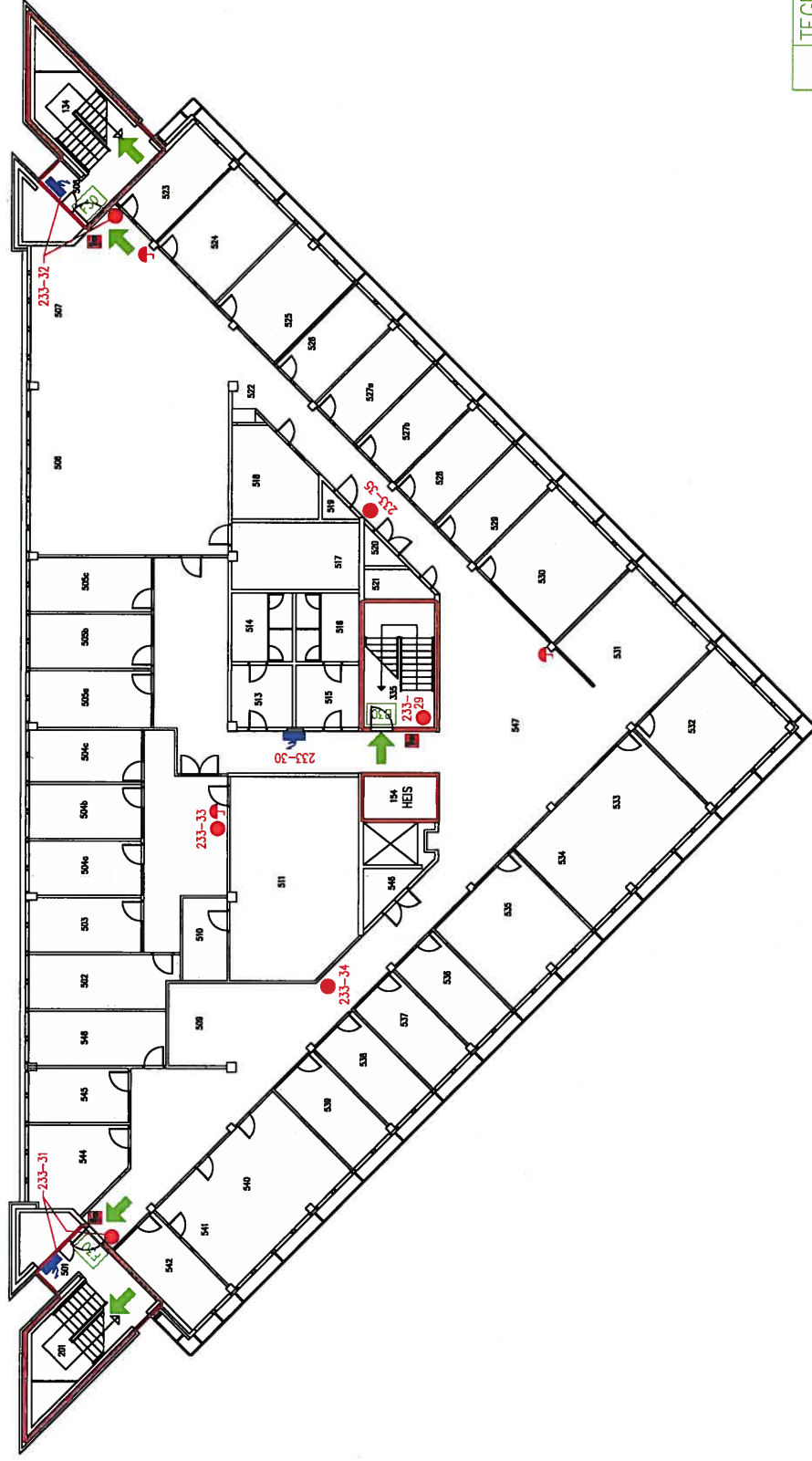
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	454480 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	445385 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	899866 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %
--------------------------------------	------

SENTRALBYGG - 5. ETASJE

KOTE 117,5



TEGNFORKLARING	
HÅNDMELDER	■
BRANNKLOKKER	⬇
HÅNDSLOKKER	●
BRANNSLANGE	⬇
RØMNINGSVEI	➡

NSI	NSI - FOLLUM FABRIKKER A.S.
SENTRALBYGG	SENTRALBYGG
5. ETASJE	5. ETASJE
KOTE 117,5	KOTE 117,5
BYGGNR. 233	BYGGNR. 233
BRANNTEGNING	BRANNTEGNING
NSI	NSI
FOLLUM FABRIKKER	FOLLUM FABRIKKER
27.02.96	27.02.96
1:100	1:100
4000072	4000072

REVISJONSDATUM: 28.04.2003
FORFATTER: AT



Kontakt

Kenneth Simonsen
Eiendomsmegler MNEF

Telefon	977 04 378
E-post	kenneth@em1ringerike.no

Eiendomsmegleren Ringerike Hadeland AS
Org.nr.: 953376040
Søndre Torv 5, PB 317
3510 Hønefoss
Telefon 32 10 98 00 / Faks 32 10 98 01

www.eiendomsmegler1.no