

## 10 tips när du ska hitta (den rätta) företagslokalen

Finanskrisen har resulterat i rekordmånga lediga kvadratmeter i företagslokaler. Lokalbasen.se ger dig 10 bra tips till hur du utnyttjar den fortfarande höga tillgängligheten, till att hitta din nya och rätta företagslokal.

Finanskrisen har lämnat den svenska marknaden för kommersiella hyresavtal, med en kraftigt ökad och fortfarande betydligt hög vakans.

Den höga tillgängligheten av affärslokaler innebär att företag och verksamheter, som har möjlighet av att anpassa sig, men också helt nya företag och blivande företag kan ha stor nytta av marknadens många lediga kvadratmeter.

Det har på senare år aldrig varit enklare att hitta riktigt bra, lediga hyreslokaler till mycket attraktiva priser med bra, ja, kanske till och med perfekta lägen.

Nya hyresgäster har följaktligen aldrig haft en bättre chans att hitta lediga kommersiella lokaler i områden och miljöer efter egna prioriteringar.

Lokalbasen.se har samlat 10 bra tips, som är värda att använda som en checklista när du som hyresgäst är på väg ut på hyresmarknaden för att hitta din nya och rätta företagslokal.

### 10 bra tips innan du väljer ny företagslokal

#### 1. Plats

Var kan du få den bästa helhetslösningen för att placera ditt företag – med hänsyn till företagets image, status, profil, närhet till kunder och samarbetspartners, avstånd till konkurrenter, transport- och parkeringsmöjligheter för dina anställda, närhet till faciliteter som fritidsaktiviteter, dagliga inköp, restauranger etc.

#### 2. Vilken typ av lokal

Lokalkategorin säger ofta sig självt om du behöver öppna en butik eller använda ett lager. Men om du söker kontorslokaler, finns det olika möjligheter att ta ställning till: enmanskontor, kontorslandskap, kontor i kontorshotell m.fl. Marknaden består normalt av följande kategorier: kontorslokaler, kontorshotell, butikslokaler, lagerlokaler och produktionslokaler.

ad dit nye erhvervslo

#### 3. Lokalens egenskaper

Ställer du krav på speciell inredning av din framtida affärslokal: Ska den vara möblerad, eller föredrar du tomma lokaler som du själv kan inreda och möblera? Finns det utrymme att expandera i takt med att din verksamhet växer? Finns det plats för fler anställda?

#### 4. Lokalens budget

Har du på förhand bestämt vad din nya företagslokal max. bör kosta? Motstå frestelsen att hyra större och dyrare lokaler än du behöver. Ta hänsyn till alla de extra kostnader som hyran normalt *inte* omfattar: el och vatten, telefon och IT-utgifter, städning etc.

## 5. Tid och timing

Ju mer tid du har för ditt letande, desto större chanser har du att hitta den helt *perfekta* företagslokalen. Hyreskontrakt löper normalt med tre, sex eller 12 månaders uppsägningstid, men ett företag som önskar att flytta är oftast mest intresserade av att överlåta sina lokaler till en ny hyresgäst långt innan.

## 6. On- eller offline sökning

Digitala hyresportaler som Lokalbasen.se har nu tagit över, eller åtminstone kompletterat mäklarnas tryckta annonser i tidningar, broschyrer m.m. Många stora hyresvärdar annonserar på flera olika plattformar. Ta dig tid att utforska marknaden ordentligt och utnyttja konkurrensen till din fördel.

## 7. Viktiga frågor

Attraktiva företagslokaler uthyres ofta snabbt, men innan du bestämmer dig för lokalen bör du gå igenom några grundläggande kontroller: hur länge lokalen eventuellt stått tom, om lokalen och grannrelationer etc. har varit uppskattade. Tveka inte att kontakta den nuvarande/föregående hyresgästen för att få information.

## 8. Viktiga kontrollpunkter

När du är nära att bestämma dig för lokalen bör du kontrollera bl.a. frågor om lokalens fullständiga tillämpning, kontraktets början och avslut, lokalens storlek och hyra, drift- och förbrukningsavgifter, underhåll, ersättning och uppsägelse m.m.

## 9. Hyreskontrakt

Undvik fallgropen när du har hittat din nya företagslokal, att endast fokusera på en snabb inflyttning. Hyreslagen är en komplex juridisk affär och du bör ta hjälp av en professionell rådgivare som kan läsa hyresavtalet noga innan du skriver under.

## 10. Inflyttning

Använd en inventarielista om du hyr en möblerad företagslokal. Anmäl flytten i god tid – adress, telefon, bredband, el etc. – så ditt företag och anställda kan börja arbeta på den nya lokalen redan från dag ett. Maximal planläggning minimerar stilleståndstiden för din verksamhet.