

Husleje, varme, driftsudgifter, kontorfællesskab og el samt øvrige tilvalg:

En Facilityaftale deles typisk op i flg. elementer:

- **Husleje**
- **Varme**
- **Driftsudgifter**
- **Kontorfællesskab**
- **El**

Husleje:

Der betales enten en kvm-pris eller en pris pr. arbejdsstation.

Udgangspunktet er en kvm-pris på kr. 900,- årligt.

Prisen for en arbejdsstation på 10 kvm, vil udgøre kr. 750,- pr. md

Prisen for en arbejdsstation på 20 kvm, vil udgøre kr. 1.500,- pr. md

Formoder et typisk kontor i Mitsubishi-huset vil udgøre ca. 20 kvm med plads til to arbejdsstationer á 10 kvm pr. arbejdsstation.

Varme:

Varmeregnskabet lever sit eget liv og skal rent juridisk adskilles fra de øvrige poster. Det er ikke tilladt at tillægge en margin på varme.

Varmeregnskabet lyder pr. kvm i Mitsubishi-huset årligt på kr. 138,-, hvilket ved leje af 10 kvm svarer til kr. 115,- pr. md.

Driftsudgifter:

Der er to former for driftsudgifter – som er henholdsvis driften af selve ejendommen og driften af lejemålet.

Driften af ejendommen, indeholder typisk:

- Grundejerforsikring
- Skat (grundskyld)
- Viceværtfunktion af ejendommen (rydning af sne mm.)

Driften af ejendommen udgør jvnf. papirerne kr. 190,- pr. kvm årligt, hvilket vil sige kr. 158,- pr. måned for 10 kvm.

Driften af lejemålet i et kreativt fællesskab indeholder typisk flg. elementer:

- Renovation (adgang til containere)
- Forsikring af lejemålet (brand- og vandskade – ikke på materiel)
- Rengøring af fællesarealer
- Reparation og vedligeholdelse af fællesarealer
- Administration (internt bogholderi, budget, fakturering af lejemål mm. – det bogholderi der skal til for at drive et kreativt setup))
- Vicevært (til fællesarealer)

OBS: Det er vigtigt at opnå en afklaring om, hvem der har vedligeholdelsespligten på alt fra tag (den udvendige del) til vinduer (inde/ude) og toiletter (den indvendige del) mm.

I Schiller-huset udgør den årlige pris pr. kvm for samtlige driftsudgifter kr. 850,- hvilket inkluderer en facilitytager/administrativ medarbejder, udover bogholderen, der driver huset.

Prisen udgør ved leje af et stk. arbejdsstation på 10 kvm altså kr. 708,- pr. md. for driftsudgifterne.

Kontorfællesskab:

Kontorfællesskab indeholder de faste elementer, der er forbundet med dét at være en del af et kreativt setup:

- Reception
(Er nødt til at være 1,5 person (frokost, ferie, sygdom mm.) - vil årligt ca. udgøre kr. 360.000,-)
- Alarm
(Udgør ved ca. 2.500 kvm årligt kr. 60.000,-)
- Adgang til porto-, kopi- og fax-maskine (ekskl. forbrug)

(Udgør ved ca. 100 mennesker kr. 150,- pr. md. for den enkelte kreative for leje/leasing af maskiner, derudover kommer selve forbruget)

- Adgang til mødefaciliteter
(Er med i fællesarealerne, der dækkes ind af den enkelte kvm-pris, det er altså med i de kr. 900,- pr. kvm årligt, men det betyder også, at der eks. i Mitsubishi-huset skal være alene for at dække omkostninger til huslejen (incl. mødefaciliteter) 240 mennesker. Alternativt skal antallet af mennesker sættes ned og prisen pr. kvm sættes højere)

OBS: I Schiller-huset ugør prisen for samtlige omkostninger til kontorfællesskab årligt kr. 500,- pr. kvm, hvilket svarer til en pris pr. md. ved leje af 10 kvm på kr. 416,- pr. md.

El:

El kan enten afregnes qua enkelte el-målere, der opsættes i lejemålet ud for de enkelte arbejdspladser.

Findes der pt. el-målere i de enkelte kontorafsnit?

Alternativt deles den årlige omkostning til el med antallet af arbejdspladser, hvor prisen er fast uanset antallet af ledige arbejdspladser – det er for administrativt tungt månedligt at differentiere prisen ud fra antallet af mennesker. Det økonomiske plus, der i givet vil være der grundet færre mennesker, må tilfalde administrationen.

Til- og fravalg:

- Telefoni
- Adgang til internet
- IT-support
- Kantine
- Parkering
- Rengøring

Telefoni

Det er her muligt at tjene penge ved at etablere en aftale med en teleudbyder, der er så fordelagtig prismæssigt, at det både kan svare sig for de enkelte kreative at koble sig på denne tilvalgsydelse samtidig med, at den ydelse der betales af de kreative månedligt dækker det telefoni, administrationen selv bruger.

Adgang til internet

Det er enten muligt at tilkoble sig det netværk, der administreres på ejendommen. Alternativt kan man opsætte sin egen firewall.

Prisen vil typisk udgøre kr. 300,- pr. arbejdsstation pr. md.

Det er en god idé at tiltrække en lejer, hvis ene forretningsområde vil være at drive denne opkobling og adgang til internettet for de øvrige virksomheder i huset, så administrationen deraf og fejlmeldingen dertil forefindes i huset, lige ved hånden.

IT-support

Afregnes pr. time for IT-support. Udøves oftest af en af husets mange lejere, igen en fordel at supporten er lige ved hånden.

Kantine

Jeg foreslår en forpagteraftale med en restaurationsvirksomhed. Alternativt ansættes personale (en fuldtids ansat og en halvtids ansat) ved tilberedelse af mad til ca. 100 mennesker incl. råvarer, lønninger mm. vil prisen pr. frokost udgøre kr. 1.600,- pr. person pr. md.

Parkering

Parkering kan evt. være en del af "kontorfællesskab", alternativt betales denne særskilt.

Er selve grundarealet til parkering inkluderet i den månedlige kvadratmeterpris fra udlejers side?

Er den det, kan man overveje, om denne del skal tilfalde lejeren 100%, eller man her vil tjene på parkering!

Rengøring

Rengøring af de individuelle kreative faciliteter kan tilvælges, om man ønsker det eller ej. Det er her en god idé at entrere med samme rengøringsselskab for hele lejemålet (Mitsubishi-huset). Det skal minimum gå i nul, her er der altså endnu en mulighed for at tillægge en avance.

Bogholderi

Tilvælges særskilt. Der bør her tillægges en avance. Sidder udbyderen eks. i huset

Møbler

Mod særskilt betaling bør det være muligt at tilbyde de enkelte lejere en møblering af lejemålet til fordelagtige priser. Der udarbejdes en leverandøraftale med et par forskellige udbydere af møbler.

Avancer:

Der bør alle potentielle steder (excl. varmeregnskabet) tillægges en avance, der kan dække evt. ekstraordinære omkostninger, som pludselig dukker op - dem er der altid en del af!

Øvrige lejevilkår (nedenstående):

Der udarbejdes to kontrakter – en Facility/service-aftale og en decideret huslejekontrakt.

- **Opsigelsesvarsel**

Kreative vil typisk ikke binde sig længere end i en periode på fire måneder.

- **Depositum**

Depositum vil altid udgøre fire måneders husleje (excl. omkostninger til drift og kontorfællesskab), svarende til opsigelsesperioden.

- **Regulering af husleje**

Alle omkostninger excl. varme reguleres årligt med et nettoprisindex på typisk 3%.

OBS (konklusion):

Summa sumarum ved leje af 10 kvm (et stk. arbejdsstation), vil den månedlige omkostning incl. husleje, varme, drift og kontorfællesskab lyde på ca. kr. 1.989,- pr. måned (excl. el samt andre tillægsydelser som internet og bogholderi mm.).