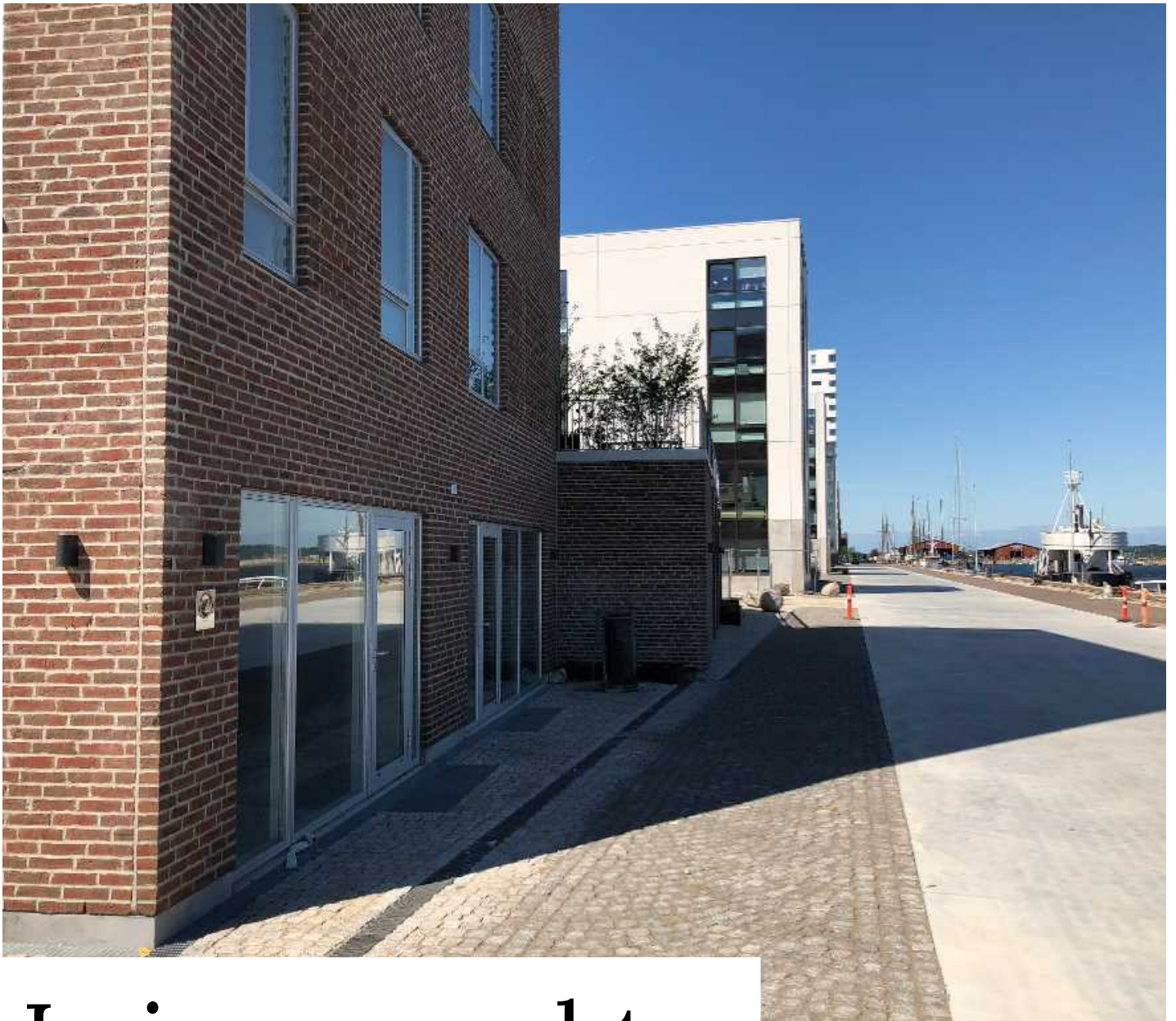




Lejeprospekt

Sagsnr. 927-ML00639

Isefjords Alle 37, st., 4300 Holbæk

Bedste udsigt i Holbæk!

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

[f](#) danbolig holbæk ERHVERV · [ig](#) danbolig holbæk ERHVERV · [in](#) danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 927-ML00639

Dato: 31.1.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	4
3. Fakta	4
3.1 Lejemålet	4
3.2 Arealfordeling	4
3.3 Parkeringsforhold	5
3.4 Installationer m.m.	5
3.5 Energimærke	5
4. Økonomi	5
4.1 Leje	5
4.2 Forbrug	6
4.3 Driftsudgifter årligt	6
5. Lejevilkår	6
5.1 Lejestart	6
5.2 Opsigelsesvarsel	6
5.3 Afståelse / fremleje	6
5.4 Lejeregulering	7
5.5 Vedligeholdelse	7
5.6 Lejemålets indretning	7
6. Offentlige forhold / planforhold	7
6.1 Miljøforhold	7
6.2 Servitutter	7
6.3 Skiltning	8



Jesper Jensen

Erhverv, Ejendomsmægler MDE

@: jesper.jensen@danbolig.dk

M: 61 22 50 50



2. Beskrivelse og billeder

Bedste udsigt i Holbæk!

Nu har du muligheden for at blive lejer af dette 107m² rummelige og lyse erhvervslokale direkte ud til vandet langs Holbæks havnepromenade.

Disse nye lokaler er opført i en ny udlejningsejendom, der rummer erhverv i stueplan og beboelse på de øvrige etager.

Lokalerne har et godt lysindfald fra de store vinduespartier ud mod vandet og egner sig perfekt til restaurant eller café.

Lokalerne er i dag rå, men kan overtages færdigindrettet som "White Box".

Der høres et kælder lokale til lejemålet.

Kontakts os i dag for en fremvisning.

3. Fakta

3.1 Lejemålet

Beliggende	Isefjords Alle 37, st., 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Lejemålstype	Hotel og Restaurant
Må benyttes til	Restaurant / Café
Mulig anvendelse	Restaurant / Café

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Erhvervs- areal
1	Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	162	162	162

I alt	-	162	162	162
-------	---	-----	-----	-----

Lejemålets arealer, specifikationer

<i>Beliggenhed</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Areal m²</i>	<i>Årlig leje m²</i>	<i>Årlig leje i alt</i>
Erhverv - Café/Restaurant	Erhverv	162	1.100	178.200

3.3 Parkeringsforhold

Parkeringspladser Ja

1 stk. p-plads

3.4 Installationer m.m.

Varme Centralvarme med én fyringsenhed
Vand Alment vandforsyningsanlæg

3.5 Energimærke

Lejemålet er omfattet af reglerne om udfærdigelse af energimærkning.

Hele ejendommen



4. Økonomi

4.1 Leje

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>Pr. m²</i>
Årlig leje	178.200	1.100

Depositum	44.550
Forudbetalt leje	14.850

Depositum svarende til 3 måneders leje. Forudbetalt leje svarende til 1 måneds leje.

*) Samtlige beløb er anført ekskl. moms.
Leje og øvrige udgifter som opkræves af udlejer forfalder forud til betaling.

4.2 Forbrug

Aconto vand p.a.	8.000
Aconto varme p.a.	14.000

4.3 Driftsudgifter årligt

Lejer afholder om muligt, selv forbrugsudgifter overfor forsyningsselskaber. Hvis ikke lejer kan afregne direkte med forsyningsselskabet opgøres udgiften gennem a conto betaling, der fastsættes af udlejer afhængig af lejers formål.

5. Lejevilkår

5.1 Lejestart

Lejestart/overtagelse	Efter aftale
-----------------------	--------------

5.2 Opsigelsesvarsel

Opsigelsesvarsel udlejer	6 måneder
Opsigelsesvarsel lejer	6 måneder
Uopsigelighed udlejer	5 år
Uopsigelighed lejer	3 år

5.3 Afståelse / fremleje

Afståelsesret	Ja
Fremlejemål	Nej
Fremlejeret	Nej
Tidsbestemt lejemål	Nej

5.4 Lejeregulering

Regulering af leje

Lejen reguleres hvertår den 1/1 med min. 3%.
Herudover kan der varsles forhøjelse ved skatte og
afgiftsstigninger. Jf. iøvrigt lejekontrakten.

Regulering stigning i skatter og afgifter	Ja
Regulering stigning i forsikringspræmie	Ja
Regulering depositum	Ja
P-plads - regulering leje og depositum	Nej

5.5 Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse	Lejer
Vintervedligeholdelse	Lejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovation - forpligtelse / betaling	Lejer

5.6 Lejemålets indretning

Lejemålet overtages delvist indrettet/klargjort, efter nærmere aftale med udlejer. Indvendig vedligeholdelse af det lejede areal påhviler lejer. Denne vedligeholdelsespligt omfatter også fornøden fornyelse. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.

6. Offentlige forhold / planforhold

6.1 Miljøforhold

Det påhviler lejer at indhente alle fornødne myndighedsgodkendelser til den fremtidige benyttelse af lejemålet.

6.2 Servitutter

Dato	Servitut
4.2.2021	Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

6.3 Skiltning

Aftales med udlejer



Velkommen hos danbolig Erhverv Holbæk

Vi ved, at det er en tillidssag, når du vælger os som din samarbejdspartner til salg eller udlejning af erhverv. Derfor lægger vi vægt på at give dig den bedste rådgivning, der tager højde for dine interesser og markedets udvikling, og vi fortæller dig ærligt, hvis vi mener, at du får mere ud af at vente med et salg. Vi gør meget ud af at sikre, at det er den/de bedste mægler(e) til opgaven, så du får en tryk og professionel oplevelse fra start til slut. Hos os er du garanteret en god service, hvor ærlighed og samarbejde er alfa og omega.

Overvejer du at sælge en erhvervsejendom eller et erhvervslejemål, vil vi gerne give dig en uforpligtende vurdering. Ønsker du i stedet at leje ejendommen ud, hjælper vi også gerne med det. Vi er eksperter i salg og udlejning, når det drejer sig om et kontorlokale eller et erhvervslokale, en domicilejendom, investeringsejendom, lager- og produktionsejendom, udlejningsejendom

eller en butiksejendom. Vi er i stand til at favne hele paletten uanset ejendomsstype – så er du for eksempel på jagt efter en udlejningsejendom til salg, så er du landet det rigtige sted.

Vores mæglere er udrustet med mange forskellige spidskompetencer, og derfor supplerer vi hinanden godt i teamet, hvor vi trækker på den brede erfaring, vi besidder tilsammen. Vi gør meget ud af vores personlige engagement og gør vores ypperste for at sikre dig en kompetent og effektiv proces. Vi værner om vores professionalisme og gode renommé, og derfor er det vigtigt med konstruktiv sparring og samarbejde.

En succesfuld oplevelse fra start til slut. Vores kunder spænder vidt – lige fra de større investeringsfirmaer og fonde til den mindre investor. Eller dem, som ønsker at erhverve en ejendom til eget brug. Det er

vigtigt for os, at vores rådgiverrolle er tilpasset dig og dine ønsker. Skulle det ske, at vi en sjælden gang ikke er de rigtige til opgaven, så siger vi det og hjælper dig trygt videre. Vi tager ansvar og engagerer os i hele processen.

Vores mål er, at aftalen bliver til fordel for begge parter, uanset om det er sælger og køber – eller udlejer og lejer. Vi arbejder engageret og målrettet for at få en succesfuld aftale i hus med professionel og ærlig rådgivning. Fysisk er vi forankret i Region Sjælland, og vi vil være din foretrukne samarbejdspartner, uanset om det handler om salg eller udlejning af erhvervsejendomme eller en boligudlejningsejendom.

Så lad os tage en uforpligtende snak om, hvordan vi kan hjælpe dig trygt og godt igennem din ejendomshandel.

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24, 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

[f](#) danbolig holbæk ERHVERV · [ig](#) danbolig holbæk ERHVERV · [in](#) danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV