



Lejeprospekt

Isefjords Alle 17, st., 4300 Holbæk

Sagsnr. 927-ML00651

Årlig leje kr.	155.812	Samlet areal m ²	144
Årlig leje pr. kvm.	1.082	Lejemålstype:	Detailhandel/ butik
Depositum	38.953	Anvendelse:	Butik / Detail

danbolig holbæk ERHVERV

Ahlgade 24 · 4300 Holbæk

Tlf. 59 44 11 12 · CVR 29840644

danboligerhverv.dk · holbaek.erhverv@danbolig.dk

 danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV ·  danbolig holbæk ERHVERV

danbolig
ERHVERV

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 927-ML00651

Dato: 9.1.2023

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	4
3. Fakta	4
3.1 Ejendommen	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 Moms	6
4.4 Driftsudgifter årligt	6
5. Lejevilkår	6
5.1 Lejestart	6
5.2 Opsigelsesvarsel	6
5.3 Afståelse / fremleje	7
5.4 Lejeregulering	7
5.5 Vedligeholdelse	7
6. Offentlige forhold / planforhold	7
6.1 Lokalplan / kommuneplan	7
6.2 Områdebetegnelser	8
6.3 Miljøforhold	8
6.4 Skiltning	8



Jesper Jensen

Erhverv, Ejendomsmægler MDE

M: jesper.jensen@danbolig.dk

T: 59 44 11 12



2. Beskrivelse og billeder

Nye lokaler på Holbæk Havn!

I Vestbryggen på Holbæk Havn finder du dette smukke lokale. Lokalet er sydvendt og lyst, og ligger i tæt tilknytning til den nyanlagte havnepromenade med gående trafik. Lokalet er velegnet til showroom, delikatessebutik, café.

Til lejemålet på 106 m², hører sig et depotrum på 38 m².

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Isefjords Alle 17, st., 4300 Holbæk
Kommune	Holbæk
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Lejemålstype	Detailhandel/butik
Anvendelse, aktuel	Butik / Detail

Mulig anvendelse	Lokalplanen foreskriver at lokalerne forbeholdes en publikumsorienteret anvendelse som eksempelvis restauration, café, butiksformål el. lign.
------------------	---

3.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Erhvervs- areal
1	Kontor	106	106	106
2	Lager	38	38	38
I alt	-	144	144	144

Lejemålets arealer, specifikationer

Anvendelse	Areal	Leje pr. m ²
Butik / Detail	144 m ²	1.082 kr.

3.3 Parkeringsforhold

Parkeringspladser

☒ Ja ☐ Nej

Prisen er pr. p-plads

3.4 Installationer m.m.

Vand

Alment vandforsyningsanlæg

3.5 Energimærke

Lejemålet er omfattet af reglerne om udfærdigelse af energimærkning.

4. Økonomi

4.1 Leje

	Beløb i kr.	Pr. m ²
Årlig leje	155.812	1.082

Særskilt årlig leje parkering

7.000

Depositum

38.953

Forudbetalt leje

12.985

Svarende til 3 måneders leje. Svarende til 1 måneds leje.

4.2 Forbrug

Aconto vand	6.000
Aconto varme	12.000

4.3 Moms

Lejemålet er frivilligt momsregistreret

☒ Ja ☐ Nej

*) Samtlige beløb er anført ekskl. moms.

Leje og øvrige udgifter som opkræves af udlejer forfalder forud til betaling.

4.4 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.

Vedligeholdelsestand:

Lejemålet overtages delvist indrettet/klargjort, efter nærmere aftale med udlejer.

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	Nej
Fremlejemål	☐ Ja ☒ Nej
Fremlejeret	[Ingen]
Tidsbestemt lejemål	☐ Ja ☒ 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 ☐ Nej
Regulering stigning i forsikringspræmie	☒ Ja ☐ Nej
Regulering depositum	☒ Ja ☐ Nej
P-plads - regulering leje og depositum	☐ Ja ☒ Nej

5.5 Vedligeholdelse

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

6. Offentlige forhold / planforhold

6.1 Lokalplan / kommuneplan

6.2 Områdebetegnelser

Lokalplan nr. 1.46 - Plejeboliger ved Holbæk Havn

6.3 Miljøforhold

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

6.4 Skiltning

Aftales med udlejer/ejerforening



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