



Dato: 15.5.2025

Udbud af ledigt erhvervslejemål på 1. sal af Nordhavnsvej 2C i Helsingør Nordhavn

Helsingør Nordhavn søger ny lejer til 1. sal på Nordhavnsvej 2C

Lejemålet på 1. sal i bygningen på Nordhavnsvej 2C er blevet ledigt. Vi søger derfor en ny lejer, der kan være med til at skabe liv på havnen.

Lejemålet udlejes via nærværende udbud. Det udlejes til en fast pris pr. m², og kontraktperioden vil i udgangspunktet være til og med 2029. Her kan du læse mere om udbudsprocessen og finde fakta om bygningen og anvendelsesmulighederne.

Til sidst i materialet finder du selve ansøgningsskemaet, som skal udfyldes og indsendes senest mandag d. 9. juni sammen med de nødvendige bilag for at komme i betragtning som ny lejer.

God læselyst!

Vi glæder os til at høre fra dig

Med venlig hilsen
Helsingør Havne



Information om udbuddet

Lokalplanen fastlægger hvilke typer erhverv, der må være i bygningen

På havnen gælder 'Lokalplan 130 for Helsingør Nordhavn', som bl.a. fastlægger, hvilke typer erhverv, der må være på hvilke områder af havnen. Du kan læse lokalplanen [her](#).

For Helsingør Nordhavn som bygningsejer handler det om at få skabt en levende havn med et varieret erhvervsliv, og at få placeret de rigtige funktioner på de rigtige steder indenfor de rammer, som lokalplanen giver.

Lokalet udlejes til formål, der kan skabe liv på havnen

Bygningen på Nordhavnsvej 2 er bevaringsværdig og har en helt særlig og central beliggenhed ud mod havnepromenaden. Derfor ønsker havnen at leje lokalet ud til et formål, som udnytter de smukke og særegne lokaler på en spændende måde, som kan skabe endnu mere variation i havnens liv.

Vi har dog ikke på forhånd lagt os fast på en bestemt anvendelse, og vi opfordrer til, at der indenfor lokalplanens formål og rammer bydes bredt ind med anvendelser af lejemålet, som kan bidrage til skabe liv på havnen og som passer ind på netop dette sted.

Sådan ansøger du om at blive vores nye lejer

Som bilag 1 finder du ansøgningsskemaet, som skal benyttes for at komme i betragtning som ny lejer. Tidsplanen for udbudsprocessen ses herunder. Ansøgningsskemaet og dine bilag skal sendes til os på lej02@helsingor.dk. Ansøgningsfristen er mandag d. 9. juni 2025.

Ved ansøgningsfristens udløb læser vi alle ansøgninger igennem og inviterer forventeligt 2-3 ansøgere til samtale. Efter samtalerne beslutter vi, hvem der indledes kontraktforhandlinger med. Kan der opnås enighed om kontraktindgåelse, udformes en kontrakt med henblik på overtagelse af lejemålet pr. 1. juli. Kan der ikke opnås enighed om kontrakt, går forhandlingsretten videre til en af de øvrige ansøgere, der har været til samtale.

Tidsplan	
Aktivitet	Forventet dato
Udbuddet annonceres	16. maj
Besigtigelse af lejemålet <i>OBS: Det er et krav, at lejemålet besigtiges før indsendelse af ansøgning</i>	19.-23. maj + 2.-6. juni
Sidste frist for indsendelse af ansøgning <i>OBS: Ansøgninger modtaget efter fristen vil ikke blive taget i betragtning</i>	9. juni
Indkaldelse til samtale eller afslag på ansøgning	11. juni
Afholdelse af samtaler	12.-13. juni
Udpegelse af vinder, der indkaldes til kontraktforhandling	16. juni
Kontraktforhandling	16.-20. juni
Overtagelse af lejemålet	1. juli

Bedømmelseskriterier

Den årlige leje ligger fast på i alt 123.000 kr. svarende til 10.250 kr. pr. måned.
I dette udbud konkurreres der således ikke på pris.

Når vi skal finde vores fremtidige lejer, foregår det efter følgende bedømmelseskriterier:

Vi udvælger ansøgere til samtale efter følgende kriterier:

- Er anvendelsen tilladt i henhold til lokalplanen?
- Hvis nej: Er anvendelse i så god overensstemmelse med lokalplanens formål, at der er baggrund for at åbne dialog med Byggemyndigheden om en lokalplandispensation for anvendelsen?
- Ansøgers hovedide: Herunder vurderes det bl.a., om forretningen passer ind på havnen som helhed, om anvendelsen kan bidrage til skabe liv og om anvendelsen udnytter de smukke lokaler og den særlige beliggenhed ved havnepromenaden.
- Ansøgers erhvervsmæssige baggrund – herunder brancheerfaring og hidtidige aktiviteter.

Ved udpegning af vinderen af udbuddet bedømmes der efter følgende kriterier:

- At anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen, eller at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens formål, og der kan gives en lokalplandispensation til den konkrete anvendelse.
- At ansøgers forretning kan skabe liv på havnen, og at den drager fordel af de særlige lokaler og den fremtrædende beliggenhed på havnen.
- Ansøgers erhvervsmæssige baggrund og hidtidige aktiviteter

Vi forbeholder os ret til at genopslå udbuddet, hvis der ikke er ansøgere, som vi vurderer opfylder kriterierne. Ligeledes kan vi vælge ikke at indgå kontrakt med nogen af ansøgerne.

Det er et krav for deltagelse i udbuddet, at du har beset lejemålet

Der kan aftales besigtigelse af lejemålet på tlf. 25 31 10 91 i perioderne fra d. 19.-23. maj og 2.-6. juni. Normalt kan fremvisning ske i tidsrummet kl. 9.30-15, men andet vil evt. kunne aftales.

Du kan ikke ansøge, hvis du har gæld til Helsingør Kommune

Helsingør Havne er en del af Helsingør Kommune, og det er derfor en forudsætning for at kunne ansøge, at du ikke har gæld til kommunen, hverken som privatperson eller erhvervsdrivende.

Fakta om lejemålet og lejeforholdet

Lejemålet ligger på bygningens 1. sal. Der er adgang fra Nordhavnvej via indgangsdør i gadeniveau og derfra via indvendig trappe. Fra havnepromenaden er der adgang via udvendig trappe til 1. sal. Der er ikke elevator i lejemålet.

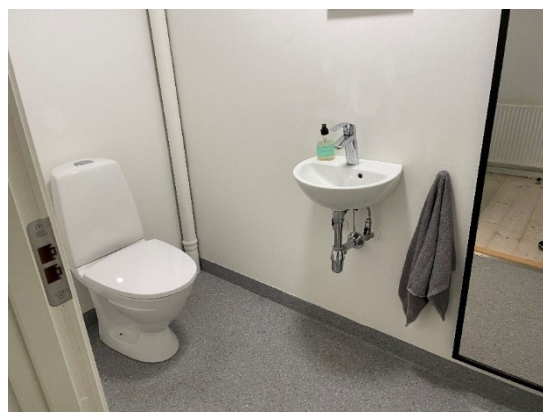
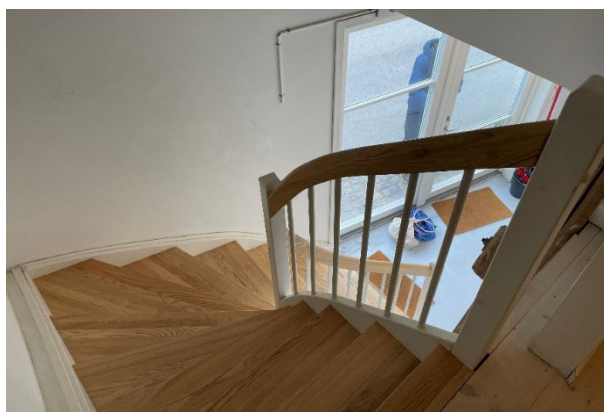


Lejemålet er på i alt 153 m², som fordeler sig på et 113 m² åbent lokale (se foto ovenfor) og 40 m² bifunktioner som køkken, toilet, depot og gang. Lokalet er lavloftet langs den lange vestlige facade, hvor der ikke er fuld ståhøjde. Her er loftshøjden 1,7 m. De på fotoet viste lamper og strømskinner ejes af den tidligere ejer. Den næste lejer kan købe dem, hvis det ønskes. Hvis et køb ikke ønskes, fjernes lamper og strømskinner af den tidligere lejer, og den nye lejer skal selv for egen regning opsætte ny belysning.

I lejemålets sydlige ende væk fra havnen er der et lille fuldt funktionsdygtigt køkken, som vederlagsfrit overdrages med alt indhold til lejer (inkl. opvaskemaskine og køleskab). Alt service i køkkenskabene overdrages ligeledes vederlagsfrit. De viste glasmontrer overdrages også vederlagsfrit.

Hvis lejer ikke ønsker at overtage køkkenet, er lejer selv forpligtet til for egen regning at bortskaffe det nuværende køkken og opsætte et nyt efter nærmere aftale med udlejer.

Fra køkkenet er der adgang til et primitivt depot, som overtages som beset.



På venstre foto ses trappeopgangen fra Nordhavnsvej. I forbindelse med trappeopgangen fra Nordhavnsvej er der et lille toilet, som ses på højre foto. Alt inventar i toiletrummet overdrages vederlagsfrit til lejer.

I lejemålet findes også såvel faste som mobile skillevægge til hovedlokalet samt et mobilt skrankemøbel, der er designet til lejemålet. Begge dele overdrages vederlagsfrit til lejer.

Årlig leje og øvrige udgifter

Der betales en fast årlig leje for lejemålet uanset om det benyttes hele året rundt eller kun i nogle af årets måneder.

I 2025 udlejes lokalet til en fast årlig leje på 1.000 kr./m² for det 113 m² store åbne lokale og 250 kr./m² for de 40 m² sekundære lokaler. Dette svarer til en årlig leje på i alt 123.000 kr. for hele lejemålet svarende til en månedlig leje på i alt 10.250 kr.

Leje reguleres hvert år i januar efter nettoprisindekset – dog gælder det for alle havnens lejemål, at lejen hver år stiger med mindst 1,5 % og maksimalt kan stige med 3 %.

Foruden lejen til udlejer skal lejer selv betale alle øvrige udgifter forbundet med lejers aktiviteter som fx el, vand, varme og renovation.

I lejemålet er der opsat separate målere til el, varme og fra 2025 også vand. I de seneste år har udgifterne til el og varme ligget på ca. 3.700 kr. om året. Vandudgiften kendes ikke. Der kan herudover være andre udgifter forbundet med lejers konkrete anvendelse af lokalet, men disse udgifter er udlejer ubekendt og uvedkommende.

Kontraktlængde

I udgangspunktet udlejes lokalet til og med d. 31. december 2029.

Dette skyldes, at der er ved at blive udarbejdet en udviklingsplan for Nordhavnen, som skal fastlægge fremtidige anvendelser på havnen for fire år ad gangen. Det vides for nuværende ikke, om udviklingsplanen vil resultere i en ændring af anvendelsen af lejemålet. Men den anvendelse, som lejemålet får efter nærværende udbud, kommer til at gælde til 2029 uanset, hvad den langsigtede anvendelse af lokalet måtte blive i udviklingsplanen.

Krav til åbningstider

Vi har for nuværende ikke faste krav til åbningstider på havnen på tværs af forretningstyper, men vi kan give nogle typiske guidelines: Ved helårsåbne forretninger stiller vi typisk krav om mindst fire ugentlige åbningsdage året rundt. Ved sæsonforretninger er kravet typisk, at der er åbent alle dage i højsæsonen fra maj til august og lidt færre dage i ydersæsonerne. Helårsanvendelser foretrækkes umiddelbart i det aktuelle lejemål, men der kan ses bort fra dette, hvis ansøger har et attraktivt forslag til en sæsonforretning, som vil berige havnen, selv om der ikke er helårsåbent. Husk at der betales leje hele året, uanset om der er tale om en helårsanvendelse eller ej.

Bygningen er bevaringsværdig

Bevaringsværdigheden gælder bygningens ydre arkitektoniske udtryk – dvs. facadens udseende. Dette begrænser muligheden for opsætning af skilte samt ombygninger, der påvirker facaden. Al skiltning og ethvert ønske om ombygning af facaden kræver udlejers forudgående godkendelse. Indvendigt er der ikke bevaringskrav, men havnen ønsker, at lejemålets karakteristiske store åbne lokale bevarer, så lejemålets særegne arkitektoniske kvalitet ikke ødelægges.

Spørgsmål?

Spørgsmål vedr. udbuddet kan stilles til udviklingsmedarbejder Lene Jensen på tlf. 25 31 10 91 mellem kl. 9.30-14 eller på mail på Lej02@helsingor.dk.

Ansøgningsfrist

Ansøgningsskemaet og dine bilag skal sendes til os på lej02@helsingor.dk senest mandag d. 9. juni 2025.

Vi glæder os til at høre fra dig!

De bedste hilsner
Helsingør Havne

Bilag:

- 1) Ansøgningsskema
- 2) Tegninger af lejemålet
- 3) Helsingør Kommunes arbejds klausul (*som gælder for lejemålet*)