



Dato: 2.2.2026

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 ledigt. Vi søger derfor en ny lejer.

Lejemålet udlejes via nærværende udbud. Det udlejes til en fast årlig leje på i alt 89.100 kr. i 2026. Kontraktperioden vil i udgangspunktet være til og med 2035 med mulighed for forlængelse, hvis begge parter ønsker det. Her kan du læse mere om udbudsprocessen og finde fakta om bygningen og anvendelsesmulighederne.

Til sidst i materialet finder du selve ansøgningskemaet, som skal udfyldes og indsendes senest onsdag d. 4. marts 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 Nordhavn



Information om udbuddet

Lokalplanen fastlægger hvilke typer erhverv og aktiviteter, 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](#).

Anvendelser der forventes mulige indenfor lokalplanens rammer

I lokalplanen står der, hvad bygningen må anvendes til. Det kræver altid en konkret vurdering at fastslå, om en erhvervsmæssig anvendelse ligger indenfor lokalplanens rammer. Der er dog visse anvendelsesmuligheder, som vi umiddelbart forventer er mulige:

Havnerelaterede erhverv og havnerelaterede foreninger:

Lejemålet må anvendes til havnerelaterede formål.

Turist- og havnerelaterede butikker:

Lejemålet må anvendes til 'turist- og havnerelaterede butikker', men en konkret vurdering er altid nødvendig, for der svært at definere præcist, hvad der hører under denne kategori. Galleriformål er allerede godkendt. Lokalet kan sandsynligvis også anvendes til kunsthåndværk og beslægtet kreativ virksomhed, hvis der indgår væsentlige aktiviteter, som man 'kan komme ind fra gaden' og bruge (som fx salgsudstillinger, åbent værksted eller lignende) – ikke mindst hvis produktet har referencer til lokalområdet, det maritime eller den kystnære natur.

Lejens størrelse

Den årlige leje ligger fast på **i alt 89.100 kr.** svarende til 7.425 kr. pr. måned i 2026. Herefter justeres lejen hvert år efter nettoprisindekset – dog med mindst 1,5 % og højst med 3,0 %.

Ufravigelige krav fra udlejers side

Du skal som bydende være opmærksom på følgende ufravigelige krav:

- Lejens størrelse ligger fast: Du kan ikke byde ind med et ønske om at betale en lavere leje.
- Brandadskillelser må ikke gennembrydes: I lejemålet må der ikke nedlægges faste vægge eller laves gennembrydninger af de eksisterende brandadskillelser.
- Anvendelsen må ikke indebære en risiko for bygningen: Erhverv og aktiviteter, der fx indebærer høj varme, fugtudvikling eller hyppigt brug af farlige kemikalier må ikke finde sted i dette lejemål. Ligeledes må anvendelsen ikke øge kravene i forhold til bygningens brandsikkerhed.
- Ombygninger er kun i begrænset omfang mulige: Lejemålets særegne arkitektur må ikke ødelægges. Lette skillevægge kan oftest tillades, men enhver ombygning af lejemålet kræver udlejers forudgående godkendelse og udføres for lejers egen regning.

Vi har ikke på forhånd lagt os fast på en bestemt anvendelse:

For Helsingør Nordhavn er det vigtigt at få skabt et varieret erhvervsliv på havnen indenfor de rammer, som lokalplanen giver. Vi opfordrer derfor til, at der indenfor lokalplanens formål og rammer bydes bredt ind med anvendelser af lejemålet, som passer ind på netop dette sted.

Sådan ansøger du om at blive vores nye lejer

Bilag 1 er ansøgningskemaet, som skal benyttes for at komme i betragtning som ny lejer.

Tidsplanen for udbudsprocessen ses herunder. Ansøgningskemaet og dine bilag skal sendes til os på lej02@helsingor.dk. Ansøgningsfristen er onsdag d. 4. marts 2026.

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 hurtigst muligt herefter. Kan der ikke opnås enighed om kontrakt, går forhandlingsretten videre til en af de øvrige ansøgere, der har været til samtale.

Tidsplan	
Aktivitet	Dato
Udbuddet annonceres	2. februar
Fremvisning af lejemålet <i>OBS: Det er et krav, at lejemålet besigtiges før indsendelse af ansøgning</i>	2.-6. februar + 16.-20. februar + 23.-27. februar
Sidste frist for indsendelse af ansøgning	4. marts
Indkaldelse til samtale eller afslag på ansøgning	5. marts
Afholdelse af samtaler	10.-11. marts
Udpegelse af vinder, der indkaldes til kontraktforhandling	12. marts
Kontraktforhandling	13.-20. marts
Kontraktindgåelse	Ultimo marts
Overtagelse af lejemålet	1. maj 2026 <i>(tidligere overtagelse er mulig)</i>

Bedømmelseskriterier

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

Vi udvælger ansøgere til samtale efter følgende kriterier:

- De ufravigelige krav skal være overholdt.
- Er anvendelsen tilladt i henhold til lokalplanen?
- Hvis nej: Er anvendelsen 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 og supplerer/beriger havnens erhvervsliv.
- Ansøgers erhvervsmæssige baggrund – herunder brancheerfaring og hidtidige aktiviteter.

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

- At alle ufravigelige krav er overholdt.
- At anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanen, eller at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens formål, så der kan gives en lokalplandispensation til den konkrete anvendelse.
- At ansøger har den hovedide, der efter udlejers vurdering bedst passer ind på havnen som helhed og bedst supplerer/beriger havnens erhvervsliv.
- At ansøger har en klar plan for realisering af sit projekt, inkl. en økonomisk businesscase.
- 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 nævnt i ovenstående skema. Normalt kan fremvisning ske i tidsrummet kl. 9.30-15, men andet vil kunne aftales.

Du skal overholde Helsingør Kommunes arbejdsklausul

Klausulen findes i bilagsmaterialet.

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

Helsingør Nordhavn er en del af Helsingør Kommune. 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. Loftshøjden her er 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 2026 udlejes lokalet til en fast årlig leje på 700 kr./m² for det 113 m² store åbne lokale og 250 kr./m² for de 40 m² sekundære lokaler. Dette giver en **årlig leje på i alt 89.100 kr.** svarende til en månedlig leje på i alt 7.425 kr.

Leje reguleres hvert år i januar efter nettoprisindekset – dog med den regel at lejen hvert år stiger med mindst 1,5 % og maksimalt kan stige med 3 %. Første regulering sker i januar 2027.

Foruden den månedlig leje skal lejer selv afholde alle udgifter forbundet med lejers aktiviteter som fx el, vand, varme og renovation.

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

Kontraktlængde

Lokalet udlejes til og med d. 31. december 2035. Kontrakten kan herefter forlænges, hvis begge parter ønsker det.

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 facade. 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. Bygningen indre er ikke omfattet af bevaringsværdigheden, men alle ønsker om indvendig ombygning skal forudgående godkendes af udlejer og foregår for lejers regning.

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

Ansøgningskemaet og dine bilag skal sendes til os på lej02@helsingor.dk senest onsdag d. 4. marts 2026.

Vi glæder os til at høre fra dig!

De bedste hilsner
Helsingør Nordhavn

Bilag:

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