

## Havneøen 11, st.tv. og st.th. Unik beliggenhed på havnefronten

- Samlet etageareal: 434 m<sup>2</sup> - to lejemål
- Facade direkte over for "Fjordenhus"
- Ca. 250.000 besøgende i "Fjordenhus" første år
- Vejles mest eksklusive adresse
- Materialer i høj kvalitet
- Velegnet til liberalt erhverv eller mad uden udsagningskrav
- Årlig leje: kr. 1.450,- pr. m<sup>2</sup>

## Indholdsfortegnelse

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Lejemålet i hovedtræk.....       | 3  |
| Arealer – oplyst af udlejer..... | 4  |
| Områdebenyttelse m.v. ....       | 5  |
| Lejevilkår .....                 | 6  |
| Besigtigelse .....               | 7  |
| Mellemleje .....                 | 7  |
| Fotos.....                       | 8  |
| Kort .....                       | 11 |

## Lejemålet i hovedtræk

### Beliggenhed

Havneøen 11, st.tv. og st.th.  
7100 Vejle  
Matr.nr. 698 Engene, Vejle Jorder

### Kommune

Vejle

### Beskrivelse

Lokalerne er beliggende i Vejles mest eksklusive boligbyggeri på Havneøen i Vejle og direkte over for "Fjordenhus".

De to ejerlejligheder er oprindeligt tænkt som boliger, men udbydes nu som udlejning til erhverv.

Ejerlejlighederne er i to plan og der etableres indgang direkte fra parterre, som er stueplan direkte til den store forplads mellem boligejendommene og Fjordenhus og dermed med en unik udsigt til Fjordenhus og vandet og med stor synlighed.

Fjordenhus har det første år haft ca. 250.000 besøgende.

Lokalerne - der har status af ejerlejligheder - søges udlejet til liberale erhverv, butik, kontor, café/kaffebar eller lignende, idet der ikke ønskes restaurant eller lignende som kræver væsentlig udsugning mv.

### Overtagelsesstand

Lejemålet overtages som det er og forefindes / nyopført.

### P-forhold

Der må ikke ske parkering på forpladsen foran lokalerne, men der etableres parkeringsmuligheder tæt på Havneøen, hvor der er mulighed for parkering for ansatte og kunder.

## Arealer – oplyst af udlejer

|                                    |     |                    |
|------------------------------------|-----|--------------------|
| Kontor el.lign. - lejlighedstype L | ca. | 216 m <sup>2</sup> |
| Kontor el.lign. - lejlighedstype N | ca. | 218 m <sup>2</sup> |
| Etageareal i alt:                  | ca. | 434 m <sup>2</sup> |

## Vand/varme

### Vand

Lejemålet forsynes med vand fra privat, alment vandforsyningsanlæg.

### Varme

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## Områdebenyttelse m.v.

### Offentlige planer/forhold

Lokalplan 1136

*Ekstrakt:*

**3.1** Inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 3, kan der opføres bebyggelse, som kan anvendes til bolig eller erhverv. Der ønskes et område med blandet erhverv som kontorer, udstillinger, undervisning, hotel, restaurationsvirksomheder, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller butikker der har relation til vandsport og lignende, og erhverv som værksteds- og servicevirksomhed, der har naturlig tilknytning til vandsport og kan indpasses uden gener i området.

**3.2** Arealet nord og øst for Havneøen kan anvendes til kanal og broer.

**3.3** Inden for lokalplanområdet kan der samlet maksimalt anvendes 1500 m<sup>2</sup> til butikker til lokalområdets daglige forsyning. I henhold til denne lokalplan kan der etableres op til 500 m<sup>2</sup> butiksareal og dertil kommer, at lokalplanområdet er omfattet af en vedtaget lokalplan nr. 1083, som fastlægger, at i delområde 1,2,3 og 4 (i lokalplan nr. 1083) kan der samlet anvendes 1000 m<sup>2</sup> til butikker.

Den enkelte butik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

**3.4** I lokalplanområdet må der etableres erhverv i miljøklasse 1, 2 og 3.

**3.5** Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation og tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

Ovennævnte er alene et ekstrakt af planen, der kan rekvireres ved henvendelse til Colliers International.

### Energimærke

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Såfremt der ikke eksisterer et gyldigt energimærke på ejendommen, er udlejer pligtig til at lade et nyt udarbejde.

## Lejevilkår

### Årlig leje

|                                       |     |     |                      |             |           |
|---------------------------------------|-----|-----|----------------------|-------------|-----------|
| Kontor el.lign. -<br>lejlighedstype L | ca. | 216 | m <sup>2</sup> a kr. | 1.450,- kr. | 313.200,- |
| Kontor el.lign. -<br>lejlighedstype N | ca. | 218 | m <sup>2</sup> a kr. | 1.450,- kr. | 316.100,- |

Lejen forfalder månedsvis forud.

### Depositum

Kontant svarende til 6 måneders leje kontant.

### Årlig a conto varme

Betales af lejer direkte til forsyningsselskabet.

### Årlig a conto el

Betales af lejer direkte til forsyningsselskabet.

### Årlig a conto vand

Betales af lejer direkte til forsyningsselskabet.

### Driftsudgifter

Lejer betaler bidrag til fællesudgifter i henhold til særskilt regnskab, anslået til kr. 150,- pr. m<sup>2</sup>

### Lejeregulering

Lejen reguleres én gang årligt med stigningen i nettoprisindekset.

### Uopsigelighed

4 års uopsigelighed fra lejers side og 8 års uopsigelighed fra udlejers side. Herefter kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

### Vedligeholdelse

Lejer har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.  
Udlejer har den udvendige bygningsvedligeholdelse i øvrigt.

### Overtagelse

Efter nærmere aftale.

### Renholdelse

Det påhviler lejer, sammen med ejendommens øvrige lejere / brugere, at renholde de til lejemålet hørende udenomsarealer, såvel beplantede som befæstede arealer, herunder fejning og snerydning af udenomsarealer, glatførebekæmpelse af fortov samt gade m.v.

Selve arbejdet udføres af udlejer og betales af lejer via driftsudgifterne.

### Afståelse

Lejer har ikke afståelsesret

### Fremleje

Lejer har fremlejeret.

### Moms

Lejen samt øvrige pengeydelse tillægges moms, p.t. 25 %.

## Besigtigelse

Lejemålet besigtiges efter aftale med:

Colliers International

Annette Bay  
Erhvervsejendomsmægler, MDE  
DiplomValuar

Mobil 30314682  
E-mail [annette.bay@colliers.com](mailto:annette.bay@colliers.com)

René Neesgaard, Director | Partner  
Erhvervsejendomsmægler, MDE, valuar HD(FR)

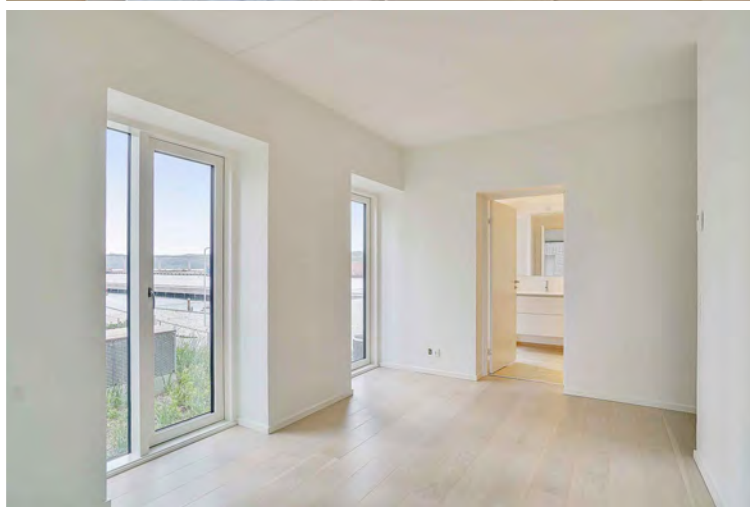
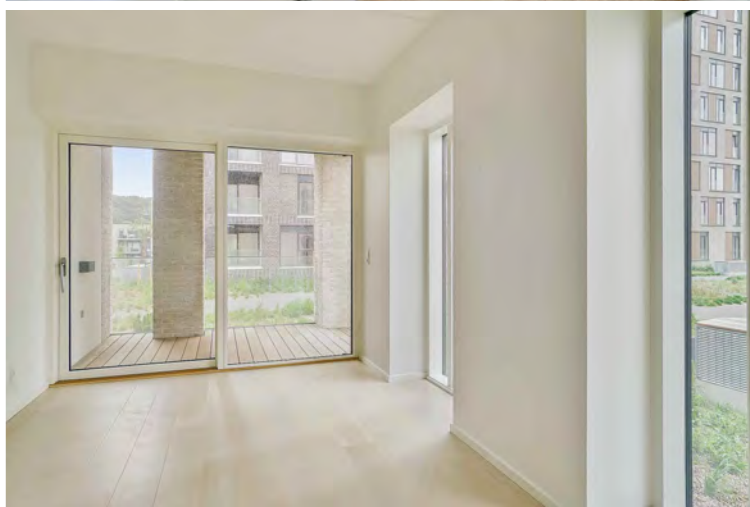
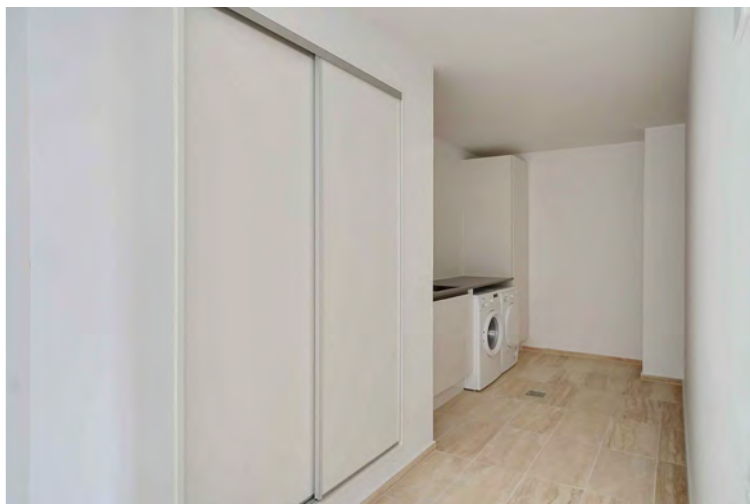
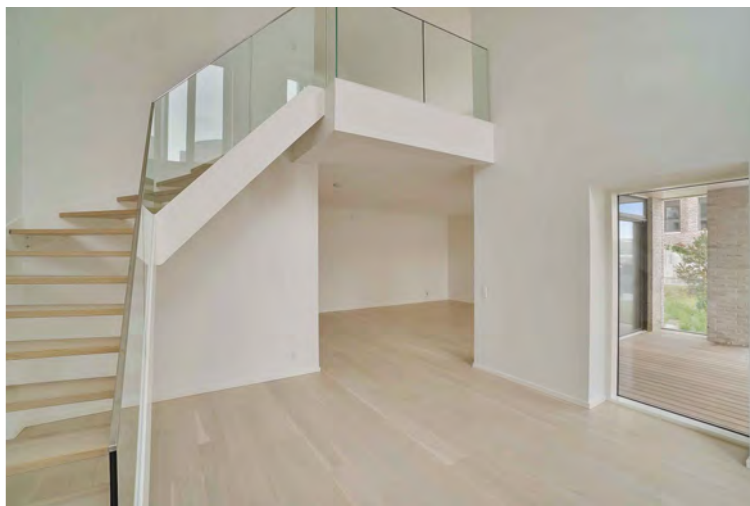
Mobil 61551818  
E-mail [rene.neesgaard@colliers.com](mailto:rene.neesgaard@colliers.com)

## Mellemløje

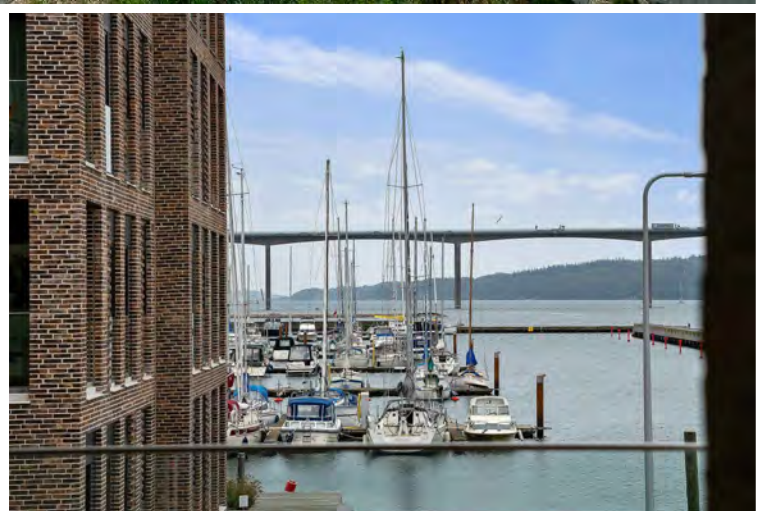
Der tages forbehold for mellemløje, det vil sige udlejning til en anden interesseret lejer, indtil der er indgået en bindende aftale.

**Se også emnet på [www.colliers.dk](http://www.colliers.dk) – sagsnr. 289299**

Fotos



## Fotos



## Fotos

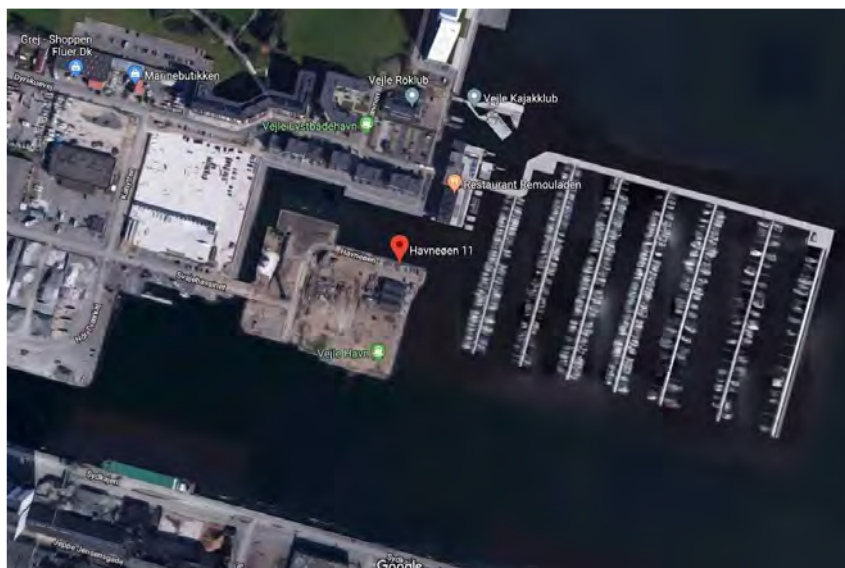
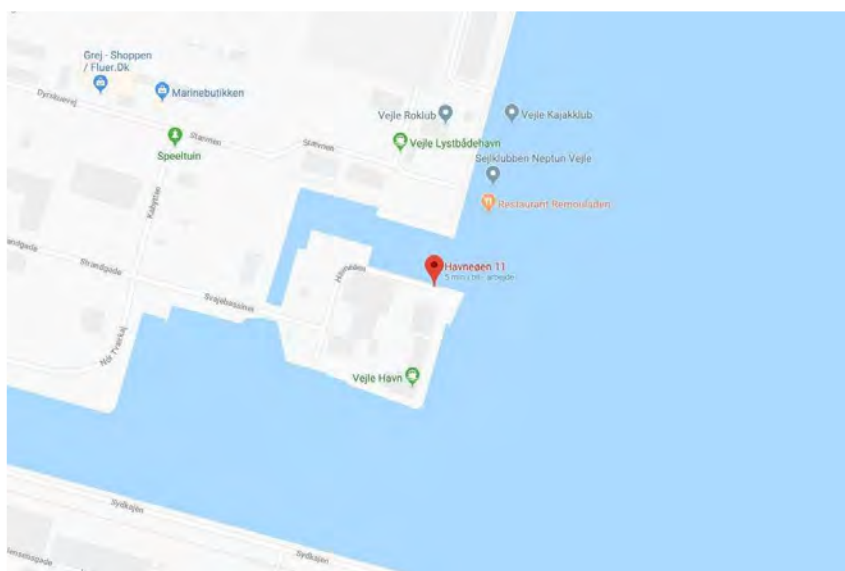


## Kort



Vejle Kommune er en del af trekantområdet og "det østjyske bybånd". Vejle er kommunens hovedby, der også er regioncenter for Region Syddanmark. Centerbyerne Børkop, Egtved, Give og Jelling er gode handelsbyer med servicefunktioner og et bredt aspekt af arbejdspladser. Erhvervsmæssigt er kommunen især kendt for it, fødevarer, transport og service. Hovedbyen Vejle er en meget attraktiv handelsby med et stort opland og med en omsætning, som overstiger dens størrelse - Vejle er Danmarks 5. største detailhandelsby omsætningsmæssigt.

Vejle oplever en meget stærk befolkningstilvækst både i form af parcelhus og især også ved etageboliger i centrum og ved havnen, som i disse år gennemgår en kraftig forandring med flere markante byggerier, blandt andet "Bølgen" og Olafur Eliassons markante bygning, "Fjordenhus", der er bygget i vandet ved Vejle Havn.





# COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers International er Danmarks absolut største og mest erfarne rådgiver inden for erhvervs- og investeringsejendomme. Vi beskæftiger os med formidling af ejendomme, udlejning, lejerrådgivning og vurderinger, ligesom vi udarbejder markedsanalyser og rådgiver vedrørende by- og arealudvikling, ejendomsinvesteringsstrategier mv.

Vores specialister i Capital Markets er førende inden for formidling af og rådgivning om større investeringsejendomme, porteføljer og ejendomsselskaber. I 2018 formidlede vi ejendomme for næsten 25 mia. kroner.

Vi er landsdækkende med godt 150 medarbejdere fordelt på kontorer i København, Aarhus, Aalborg, Odense og Vejle.

Vi er en del af Colliers International Group, der er repræsenteret i 68 lande og har 14.000 medarbejdere. I 2018 omsatte Colliers for 2,8 mia. US dollar globalt.

*Dette dokument er udarbejdet af Colliers International Danmark A/S ("CI").*

*CI er ansvarlig for dokumentets indhold i henhold til dansk ret. CI er dog ikke ansvarlig for fejl, udeladelser, tilbageholdte informationer eller upræcise oplysninger/vurderinger i dokumentet, som kan henføres til eksterne (herunder offentlige) kilder eller til informationer/oplysninger modtaget fra kunden eller tredjemand. CI's ansvar er i alle tilfælde begrænset til den til enhver tid gældende ansvarsforsikring.*

**AARHUS**  
Søren Frichs Vej 38 A  
DK-8230 Åbyhøj  
Tlf. +45 70 23 00 20

**KØBENHAVN**  
Palægade 2-4  
DK-1261 København K  
Tlf. +45 70 23 00 20

**ODENSE**  
Tagtækkervej 8  
DK-5230 Odense M  
Tlf. +45 70 23 00 20

**AALBORG**  
Østre Havnegade 20  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. +45 70 23 00 20

**VEJLE**  
Den Hvide Facet 1  
DK-7100 Vejle  
Tlf. +45 70 23 00 20

**www.colliers.dk**  
Danske Bank 43873630 013690  
Reg.nr. A/S 214489  
SE-nr./CVR 31 77 41 79