

Tværstræde 14 A-C / Ny Østergade 5 3600 Frederikssund



Tværstræde 14C | 3600 Frederikssund
Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE | 2671 2741 | ulla@laksoerhverv.dk | laksoerhverv.dk

Investeringsjendom centralt beliggende
i centrum af Frederikssund



Fakta om ejendommen

Tværstræde 14C | 3600 Frederikssund
Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE | 2671 2741 | ulla@laksoerhverv.dk | laksoerhverv.dk

Bygningen

Erhvervsejendom på 2 etager med delvis kælder opført i 1990.
Ejendommen er præsenteret og velholdt. Bygningen er opført i gul mursten og tagbeklædning af betonteglsten.

Aktuel anvendelse

Kontor, liberalt erhverv, klinikker og behandlere, restaurant samt mindre let lager i kælderetagen.

Tingbogsoplysninger

Matrikelnummer	112i. Frederikssund Bygrunde
Grundareal	1.624 m ² , heraf vej 0
Kommune	Frederikssund Kommune
Ejendomsvurdering pr. 1.10.2019	12.800.000 kr., heraf grundværdi 3.471.500 kr.

Bygningsarealer iflg. BBR

Bebygget areal stueplan:	742 m ²
Bebygget areal 1. sal:	728 m ²
Samlet bygnings/erhvervsareal:	1.470 m ²
Kælderareal:	458 m ²
Samlet areal inkl. kælder:	1.928 m ²



Fællesindgang Ny Østergade 5A



Trappe til 1. sal

Lejemål i stueetagen

Tværstræde 14C | 3600 Frederikssund
Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE | 2671 2741 | ulla@laksoerhverv.dk | laksoerhverv.dk



Lejemålet Tværstræde 14A

Ejendommens stueplan er udlejet til:

Restaurant (Regnbuen)
Boligmægler (Nybolig)
YogaForløb (Yogacenter)
Kontorhotel (Kontorhotellet i Tværstræde 14C) hvori findes:
Erhvervs- og boligmægler (Laksø Erhverv / Laksø Bolig)
Markedsføring/reklamebureau (Foli)
Coaching i sund livsstil (LifeStyle Bodyfactory)

Oplysninger om lejekontrakter

Opsigelsesvarsel	3-6 måneder
Depositum	3-6 måneders aktuel leje
Moms	Ejendommen/lejemålet er momsregistreret og alle betalinger tillægges moms
Lejeregulering	Nettoprisindeks, dog min. 3 % (4% jf. Kontorhotellet)
Betalinger ud over leje:	Lejerne betaler a conto varme og vand. Evt. parkeringslicenser. Evt. el via bimåler

Lejemål i kontorhotellet

Ejendommens 1. sal drives som kontorhotel med mange tilfredse lejere. Lejerne er behandlere af alle slags (psykoterapi, kropsterapi, coaches m.m.), men rummer også erhvervsdrivende i mange andre brancher.

Læs mere på ejendommens hjemmeside: kontorhotel3600.dk/kontorhotel-3600-2
Her fremgår også udtalelser om ejendommens behagelige og attraktive miljø.

Størrelser Fra 10-27 m² netto / brutto 20-55 m²
Leje Fra 2.200 kr. ekskl. moms. inkl. drift, fri adgang til 60 m²
 mødelokale, 2 veludstyrede spisekøkkener, 4 toiletter,
 2 "venteværelser" og meget andet.

Oplysninger om lejekontrakter

Drift Inkluderet i lejen
Opsigelsesvarsel 3 måneder
Depositum 3 måneders aktuel leje
Moms Ejendommen/lejemålet er momsregistreret og alle
 betalinger tillægges moms
Lejeregulering Nettoprisindeks, dog min. 4 %
Betalinger ud over leje: Evt. parkeringslicenser



Fælles møderum



Et af køkkenerne



Et lejemål

Parkering / ubebyggede arealer / installationer

Parkering

Ejendommen har stort parkeringsområde med 25 parkeringspladser. Området er opdelt med et kundeorienteret område med 8 pladser med 2 timers fri parkering. Det bagvedliggende parkeringsområde er forbeholdt lejerne i ejendommen og kræver parkeringslicens. De fleste af disse 17 pladser er lejet ud.

Øvrige ubebyggede arealer

Der er en gårdhave som er udlejet til restaurant Regnbuen. Derudover er der anlagt bede med træer og buske.

Varme og energimærkning

Opvarmning sker fra ejendommens centralvarmeanlæg via fjernvarme. Stueetage og 1. sal opvarmes med radiatorer. Energimærke af 31.1.2017 for bygningen kan udleveres. Bygningen har karakter: B.

Elektricitet

Lejemålene er forsynet med el-målere eller bi-målere. Fælles el er indeholdt i driftsbudgettet. Kontorhotellerne elforbrug er indeholdt i lejen.

Alarmanlæg

Der er installeret alarmanlæg, som omfatter hele 1. salen. Ejers af Verisure.

Øvrige installationer

Langs væggene er der monteret installationskanaler for IT- og elkabler. Ejendommen har ikke etableret fælles internet. De enkelte lejere har selv tegnet abonnementer og betaler for drift mv.



Parkeringsområde



Restaurantens gårdhave

Området

Tværstræde 14C | 3600 Frederikssund
Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE | 2671 2741 | ulla@laksoerhverv.dk | laksoerhverv.dk

Frederikssund er en flot og gammel købstad med et charmerende fjordmiljø og flere lystbådehavne. Kommunen har ca. 45.000 indbyggere.

Ejendommen er centralt beliggende tæt ved gågaden (ca. 100 m) og i gåafstand til S-tog med forbindelse til København. Der er gode busruter internt i Frederikssund kommune og til de omkringliggende byer, herunder Roskilde, Farum, Hillerød, Smørum.

For enden af Tværstræde ligger Frederikssund Privatskole, som er den største i Nordsjælland.

Frederikssund er et område i stor vækst, hvor der lige nu bliver bygget en masse nye boliger. Frederikssund er et attraktivt sted at drive erhverv og har en meget aktiv erhvervsforening. Området har også gode handlemuligheder med shoppingcenteret "Sillebroen", som er Nordsjællands største shoppingcenter.

Trafik

Området er blevet styrket med en ny højbro til Hornsherred og en omfattende udvidelse af tilkørselsforholdene.

Det forventes også, at den nuværende Frederikssundmotorvejen, som starter ved Motorring 3 i Rødovre, bliver forlænget helt til Frederikssund.



Frederikssund havn

Byplansforhold og forureningsoplysninger

Byplansforhold

Lokalplan 30

Lokalplan 30 er gældende for ejendommen.
Ejendommen er beliggende i lokalplansområde 2,1.

Uddrag af lokalplan 30

Den overordnet målsætning er, at Bykernens købstads-
miljø skal bevares og forbedres, og bykernens position
som administrativt, servicemæssigt og kulturelt hoved-
center for kommunens beboere og som handelssted.

I bygninger på mere end 1 ½ etage skal mindst en etage
så vidt muligt anvendes til beboelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 95%.

Bebyggelsen må ikke være større end 2 ½ etage, med en
gesimshøjde på max. 7 m og en kiphøjde på max. 12 m.

Ifm. nybyggeri eller ændret anvendelse skal der tilveje-
bringes et udendørsareal svarende til mindst 25% af
boligarealet og 15% af erhvervsarealet samt et
parkeringsareal svarende til mindst 100% af butiks-
arealet, 50% af erhvervsarealet og 25% af boligarealet.

Etablering af dagligvarebutikker større end 250 m² må
ikke finde sted inden for lokalplanens område, uden
særlig tilladelse fra byrådet.

Lokalplan 60

Lokalplanen omhandler skilte og facader.

Lokalplan 55

Generel lokalplanen for parkering i Frederikssund By.

Forurening

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt
blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006
om ændring af lov om forurenede jord.

Sælger bekendt er ejendommen ikke forurenede.



Frederikssund Rådhus

Ejendommen

Salgspris	16.000.000 kr. kontant
Indtægter	1.734.517 kr. anslået ved fuld udlejning
Driftsudgifter 2019	301.614 kr.
Administration	60.000 kr. anslået
Vedligeholdelse	88.200 kr. anslået, svarende til 60 kr. pr. m ² (1.470 m ²)
1. års afkast	8 % ved fuld udlejning
Ejendomsskat 2020:	114.028 kr.
Forsikring 2020:	Årlig præmie 56.406 kr. Selskab: Topdanmark Omfatter: Brand, anden bygningsbeskadigelse, svamp, insekt, rørskade, glas, erhvervsansvar.
Grundejerforening:	Der er ingen grundejerforening

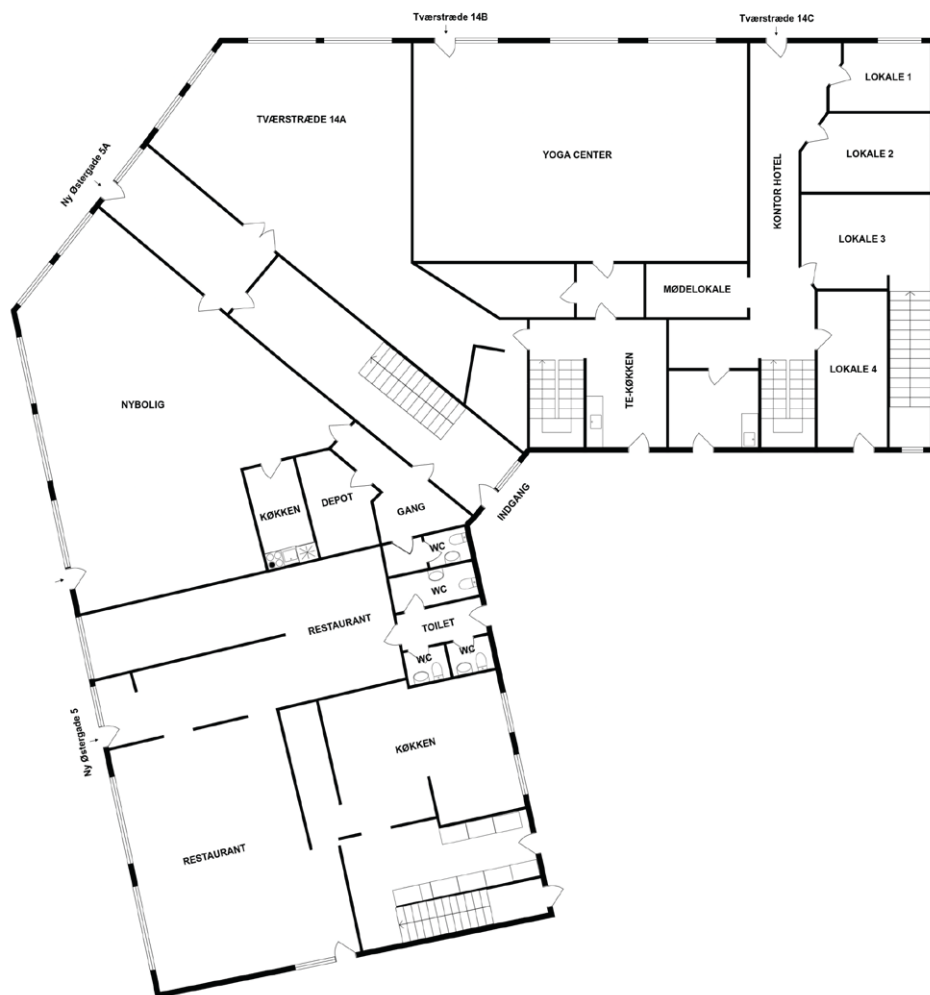
Budget for fællesudgifter 2020

Ny Østergade 6 + Tværstræde 14: Ejendommen 1.928 m²

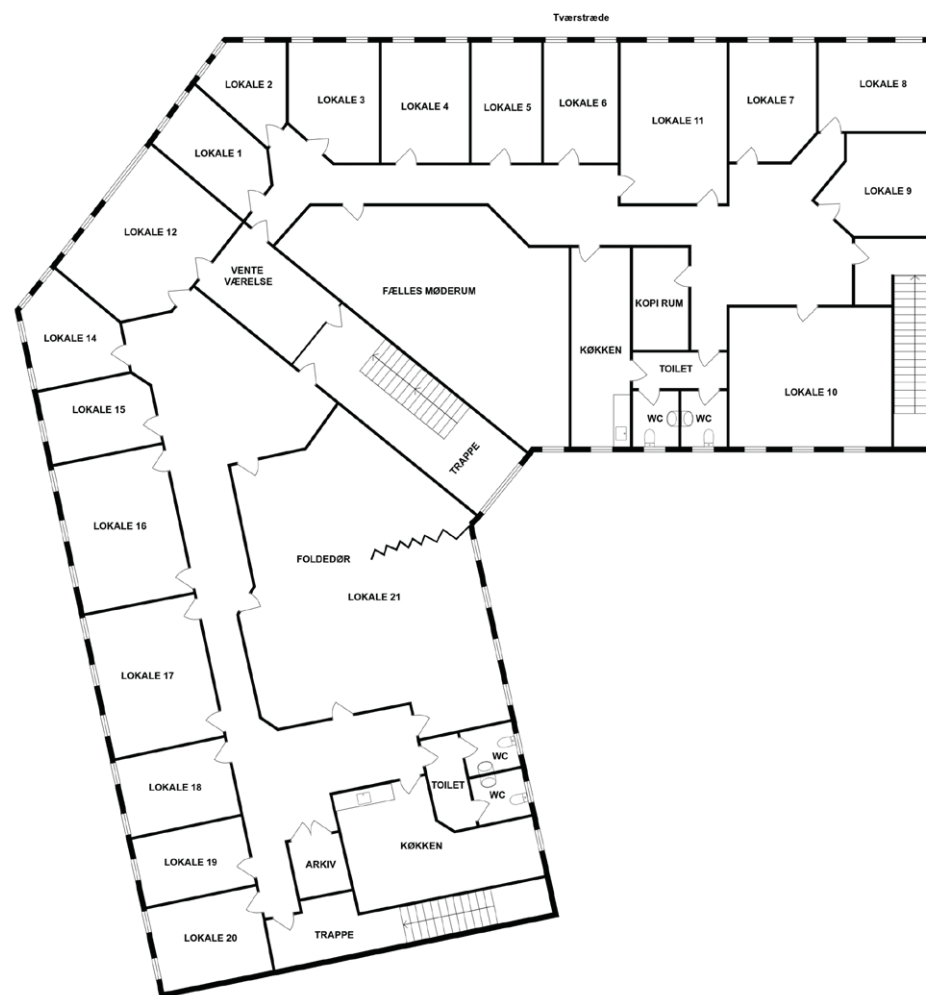
Fællesbelysning målernr. 1068292	39.000 kr.
Ejendomsservice ca. 5 timer pr. uge	48.000 kr.
Indvendig rengøring samtlige fællesarealer inkl. kældere	24.000 kr.
Borkørsel af affald	1.000 kr.
Snerydning og gartnerarbejde	19.180 kr.
Bygningsforsikring	56.406 kr.
Ejendomsskatter	114.028 kr.
Ejendommen i alt	301.614 kr.

Budget pr. m² 156 kr.

Plantegninger



Stueplan



1. sal

Øvrigt



Tværstræde 14C | 3600 Frederikssund
Ejendomsmægler Ulla Laksø MDE | 2671 2741 | ulla@laksoerhverv.dk | laksoerhverv.dk

Overtagelse

Efter aftale.

Ejendommen er placeret i et selskab: Ny Østergade / Tværstræde 14 – Driftsselskab ApS, som kan købes.

Selskabet indeholder kun ejendommen. CVR nr. 38277847.

Besigtigelse

Kun efter aftale med Laksø Erhverv.

Prospekt

Prospektet er vejledende. De endelige vilkår vil fremgå af slutsedlen som udfærdiges af Laksø Erhverv.

Om Laksø Erhverv

Laksø Erhverv er et uafhængigt mæglerfirma med erfaring, bredde og dybde

Vores formål er at skabe kreative løsninger, stærke relationer og professionelle resultater. Vi ser hver opgave som et 360 projekt.

Når I kommer til os, vurderer vi om jeres ejendom eller projekt har uudnyttet potentiale og kommer med forslag til hvordan vi kan skabe værditilvækst.

Dernæst sørger vi for, at I bliver set af de rigtige. Jeres ejendom eller projekt bliver præsenteret på ejendomstorvet.dk, Danmarks største erhvervsportal, og vises på vores hjemmeside laksoerhverv.dk, her både som emne og gennem vores SEO-artikelsamling. Vi arbejder målrettet med Google Adwords, netværk og meget andet.

Laksø Erhverv er specialiseret i

- Salg af erhvervsjendomme
- Udlejning af erhvervslokaler
- Vurdering af ejendomme og lokaler
- Projektudvikling og projektstyring
- Ejendomsadministration



- | | |
|--|---|
|  Fakta | Vi sætter os grundigt ind i opgaven. |
|  Analyse | Vi ser potentialet og kommer med løsningsforslag. |
|  Markedsføring | Vi sørger for, I bliver set af de rigtige. |
|  Forhandling | Vi kommunikerer, opfølger og forhandler. |

Ulla Laksø
Indehaver og
ejendomsmægler MDE

Tine Laksø
Markedsføring og
administration, Cand. soc.