

TIL SALG

Investeringsprojekt

I hjertet af Frederikssund

Mulighed for at indrette 990 m²



Østergade 11, 3600 Frederikssund

Beskrivelse

Charmerende byejeendom med attraktiv beliggenhed i hjertet af Frederikssund.

Ejendommen er opført i år 1900 med facader af mursten og tagbelægning af tegl.

Ejendommen består af hovedhuset som ligger ud til Østergade. Hovedhuset er sammenbygget med en bagved liggende bygning med adressen Torvet 6a og 6b. Hovedhusets tegltag trænger til udskiftning. Den øvrige del af ejendommen har indenfor de seneste 10 år fået nyt tegltag.

Ejendommen har tidligere været anvendt som erhvervsejendom. Stueetagen er pt. udlejet til Nordisk Handelshus som er en detailbutik der sælger fiskeri- og jagtudstyr mv. Derudover er der to mindre udlejninger i den bagved liggende del af ejendommen.

Iht. lokalplanen skal stueetagen ud til Østergade bibeholdes som butik men den øvrige del af ejendommen kan ombygges til boliger.

Der er udarbejdet et arkitekttegnet skitseprojekt som indeholder i alt 990 m² hvor der, udover butikken er mulig at etablere 9 lejligheder. Herefter består ejendommen af følgende:

Hovedhuset – Østergade 11:

150 m² butik i stueetagen

320 m² beboelse fordelt på 3 boliger i to etager med tagterrasser og med intern trappeadgang

Baghuset - Torvet 6a og 6b:

230 m² beboelse med 3 boliger på 1. sal

230 m² beboelse med 3 boliger på 2. sal

60 m² teknik

Kælder/stueplan benyttes som depotrum, cykelparkering, renovation mv.

Der skal etableres 9 p-pladser. Alle p-pladser kan etableres på egen matrikel.

Derudover er der tinglyst en servitut som giver ret til 7 p-pladser ud mod den bagvedliggende Lundevej.

De nuværende ejere og deres arkitekt er i løbende forhandling med kommunen om myndighedsprojekt. Ny ejer kan stadig nå at sætte sit præg på udviklingsprojektet. Dispositionsoplæg fra arkitekthuset Tegne-stuen udleveres gerne.

Baghuset – Torvet 6A og 6B



7 parkeringspladser ud mod lundevej



Beliggenhed og området

Frederikssund er en flot og gammel købstad med et charmerende fjordmiljø og flere lystbådehavne.

Ejendommen er centralt beliggende lige midt i byen.

Østergade og Jernbanegade ligger i forlængelse af hinanden og er byens primære strøggader/handelsgader med mange specialbutikker.

Østergade fortsætter i Havnegade som ender ved Frederikssund Havn.

Ejendommen har en ideel beliggenhed i forhold til faciliteter og transport med gå- /cykelafstand til alle byens muligheder, busser, togstation, skoler og børneinstitutioner. Der er kort afstand til Roskilde fjord med "strand" områder og Frederikssund/Marbæk lystbådehavn.

Frederikssund Kommune har en god infrastruktur samt bus- og togforbindelser til de fleste byer, herunder direkte S-togsforbindelse til København og er koblet på supercykelstisystemet i hovedstadsområdet.

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

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

Kommunen har mere end 45.000 indbyggere og er et område i stor vækst. Desuden bygges en ny bydel - Vinge - med plads til 30.000 nye beboere samt et nyt erhvervsområde.

Kommunen arbejder målrettet på, at Vinge og resten af Frederikssund skal være front indenfor bæredygtighed og smart-city løsninger, dvs. udbredt anvendelsen af data og IT-løsninger, der tilfører værdi til by og infrastruktur til gavn for borgerne og byens effektivitet.

Stamdata

Adresse	Østergade 11, 3600 Frederikssund
Matrikelnummer	29a, Frederikssund Bygrunde
Grundareal	851 m ² , heraf vej/fortov 0 m ² , iflg. tingbogen.
Kommune	Frederikssund
Zonestatus	Byzone
Nuværende anvendelse	Erhverv
Fremtidig anvendelse	Butik og beboelse

Energi og forsyningsforhold

Varmeforsyning	Fjernvarme
Vandforsyning	Alment vandforsyningsanlæg
Afløb	Spildevandsforsyning til renseanlæg

Offentlige forhold

Rammeplan for bykernen	Lokalplan 30
Parkering i Frederikssund	Lokalplan 55
Skilte og facader	Lokalplan 60

BBR meddelelse

Bebygget areal	494 m ²
Samlet bygningsareal	1.278 m ²
Samlet erhvervsareal	1.278 m ²
Areal af kælderetage	0 m ²
Areal af udnyttet tagetage	0 m ²

Foreløbigt opkrævningsgrundlag af grundskyld og dækningsafgift for 2024

Grundværdi	3.852.000 Kr.
Skattepligtig grundværdi	3.081.600 Kr.
Stigningsgrænseværdi	36.979 Kr.

Beskatningen for 2024 er baseret på en foreløbig vurdering

I 2024 er det en foreløbig grundværdi for 2022 eller 2023, der indgår i beregningerne af grundskylden. Det skyldes, at vurderingen af ejendommen ikke er klar endnu.

Ejendomsskatterne bliver efterreguleret, når den endelige vurdering foreligger

Når den endelige vurdering for 2022 eller 2023 er klar til udsendelse, vil ejendomsskatterne blive efterreguleret med udgangspunkt i den endelige grundværdi.

Øvrige oplysninger og besigtigelse

Kontakt ejendomsmægler Ulla Laksø på tlf. 2671 2741 eller mail: ulla@laksoerhverv.dk.

Overtagelse efter nærmere aftale.

Prospektet er foreløbigt. De endelige købsvilkår vil fremgå af købsaftale som udarbejdes af Laksø Ejendomme.

Salgsvilkår

Udbudspris	10.000.000 kr. for køb af ejendom, inkl. udviklingsprojektet samt et tinglyst parkeringsområde med 7 p-pladser
Evt. køb af selskab	Ejendommen ejes af Ejendomsselskabet Østergade 11 ApS CVR-nr29922330
Foreløbig grundskyld 2024	36.979 kr.
Kommunalt ejendomsbidrag 2024 Rottebekæmpelse	351 kr.
Renovation 2024	ca. 7.000 kr. (småt brandbart – Marius Pedersen)
Bygningsforsikring	Ejendommen er forsikret i if - aftalenummer SP830833. Præmien for 2023-24 er 38.990 kr. for følgende dækningsomfang: Super all Risk, udvidet rørskade, glas, sanitet/skilte samt husejeransvar.

Oplysninger om udlejninger:

Lejer	Nordisk Handelshus
Areal	150 m2 butik i Østergade 11
Årlig leje	?
Opigelse	Udlejer 3 måneder – Lejer 3 måneder
Depositum	18.000 kr
Lejeregulering	4% pr. år
Lejer	Bo Håndværk
Areal	90 m2 mindre værkstedsaktivitet - Baghuset
Årlig leje	?
Opigelse	Udlejer 3 måneder – Lejer 3 måneder
Depositum	?
Lejeregulering	?
Lejer	Martin Køie
Areal	Baghuset
Årlig leje	24.000 kr.
Opigelse	Udlejer 3 måneder – Lejer 3 måneder
Depositum	?
Lejeregulering	?

BBR tegning

