

# Til SALG eller LEJE

1.051 m<sup>2</sup> erhvervsareal på 3.150 m<sup>2</sup> indhegnet grund

Synlig beliggenhed tæt på indfaldsveje

Indrettet som autohus med udstillingsområde og værksteder

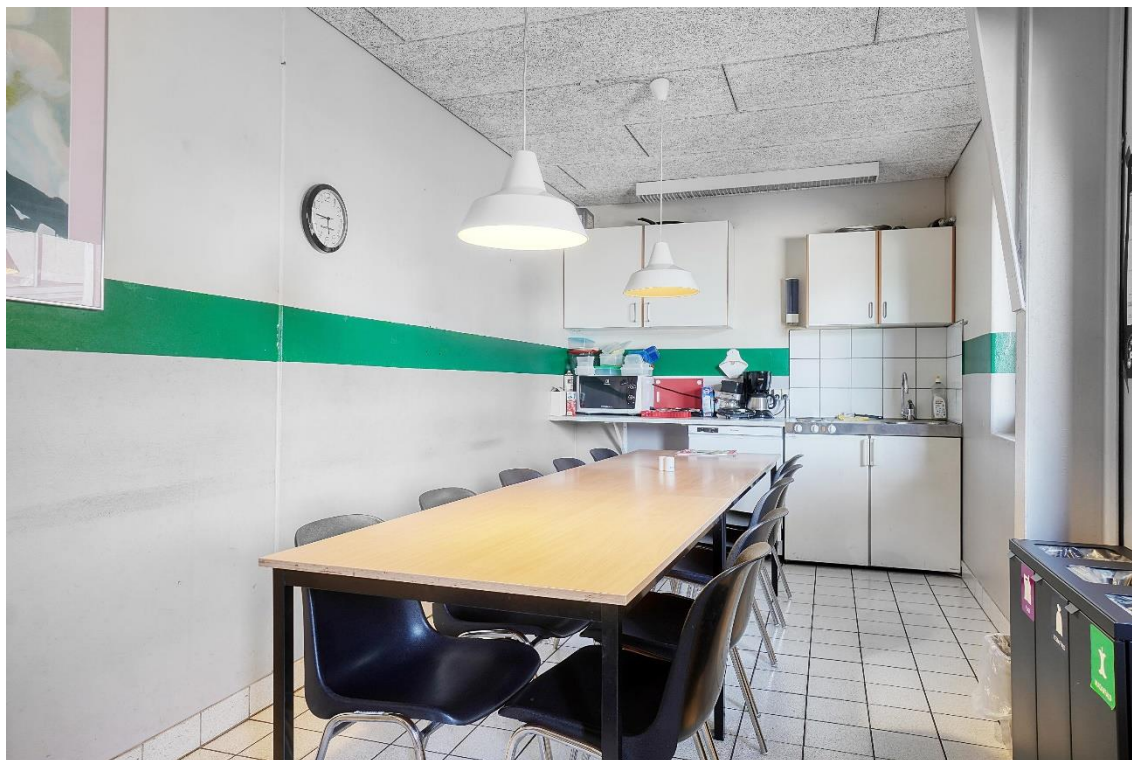
8 nagelfaste lifte medfølger



## Korshøj 1, 3600 Frederikssund







## Beskrivelse

Velholdt erhvervsejendom som er opført i 1996 og senest ombygget/tilbygget i 2007. Ejendommen er opført i betonelementer med store glaspartier i udstillingsområderne. Taget er af fibercement uden asbest. Lofter er beklædt med Troldekt akustikplader. Der er mange ovenlys. Grunden er indhegnet og med belægningssten.

Ejendommen er indrettet til autohus med præsentabelt udstillingsområde med klinker samt værksteder med porte og i alt 8 nagelfaste lifte, som medfølger. Derudover køkken/spisestue, omklædningsrum, bruseafd. samt toiletkerner og administration/kontor.

Derudover er der udnyttet tagetage på 100 m<sup>2</sup> som er indrettet til opbevaring/arkiv mv.

Der er indlagt 35 amper. Der er strømforsyning med 400 V el.

Ejendommen har fedtudskiller.

### Synlig beliggenhed ud mod Roskildevej

Ejendommen er beliggende i attraktivt erhvervsområde i den sydlige del af Frederikssund hvor der er samlet en del autohuse og andre erhvervsvirksomheder.

Frederikssund er et attraktivt sted at drive erhverv og har en meget aktiv og dynamisk erhvervsforening.

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.

### Området

Frederikssund er en flot og gammel købstad med et charmerende fjordmiljø og flere lystbådehavne. Området har også gode handlemuligheder med shoppingcenteret "Sillebroen", som er Nordsjællands største shoppingcenter.

Kommunen har mere end 45.000 indbyggere og er et område i stor vækst, hvor der lige nu bliver bygget en masse nye boliger. Desuden bygges en ny bydel - Vinge - med plads til 30.000 nye beboere samt et nyt erhvervsområde.

Området understøtter klyngedannelse indenfor clean-Tech industrien og andre højteknologiske virksomhedstyper.

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: Korshøj 1, 3600 Frederikssund.  
Matrikelnummer: 31g, Oppe Sundby By, Oppe Sundby.  
Grundareal: 3.150 m<sup>2</sup>, heraf 0 m<sup>2</sup> vej.  
Kommune: Frederikssund Kommune.  
Anvendelse: Detailhandel (BBR kode 322) samt værksted.

### Energi- og forsyningsforhold

Energimærke C: Gyldighedsperiode 28. maj 2024 - 28. maj 2034  
Varmeforsyning: Gas. Der er planlagt fjernvarmeforsyning.  
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg.

### Offentlige forhold

Lokalplan: LP52 - Området må kun anvendes til erhvervsformål.  
Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: værksted-, håndværks-, engros-, lager-servicevirksomhed eller lettere industri, forretning og administration.  
Der må kun opføres kontorbebyggelse, som er nødvendig for den enkelte virksomheds drift.  
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.  
  
Bebyggelsesprocent 40, svarende til 1.260 m<sup>2</sup>.  
Maksimalt 2 etager og 8,5 meter.

### Øvrige oplysninger og besigtigelse

Kontakt ejendomsmægler Ulla Laksø på tlf. 2671 2741 eller mail: [ulla@laksoerhverv.dk](mailto:ulla@laksoerhverv.dk).

Købsvilkår eller lejevilkår vil fremgå af købsaftale eller lejekontrakt som udarbejdes af Laksø Ejendomme.

**Overtagelse** Efter aftale. Nuværende lejer fraflytter senest den 31.12.2024.

# Salgsvilkår

<b>Pris</b>	8 mio. kr.
<b>Ejendomsskatter</b>	36.835,50 kr. for 2024 ex. vand og vandafgifter med stigningsbegrænsning. 78.211,20 kr. for 2024 ex. vand og vandafgifter uden stigningsbegrænsning.  Der tages forbehold for ovennævnte ejendomsskatter da ejendoms- vurderingerne og dermed også skatterne, er foreløbige.
<b>Bygningsforsikring</b>	Ejendommen er forsikret Topdanmark til en præmie af 18.475 kr. for 2024.
<b>Afskrivning</b>	Hvis ejendommen anvendes til afskrivningsmæssige formål, kan der 1. år og de efterfølgende 24 år afskrives 320.000 kr.

# Lejevilkår

<b>Årlig leje</b>	600 kr. pr. m <sup>2</sup> , svarende til 630.600 kr. pr. år / 52.550 kr. pr. md.
<b>Øvrige betalinger</b>	Lejer afholder alle udgifter til forbrug og betaler direkte til leverandører, herunder for vand, varme, elforbrug, renovation og Internet/Bredbånd.  Udlejer betaler ejendomsskatter og afgifter samt sædvanlige bygningsforsikringer m.v.
<b>Vedligeholdelse</b>	Lejer afholder alle omkostninger til indvendig vedligeholdelse samt udvendig renholdelse og glatførebekæmpelse.  Udlejer har den udvendige bygningsvedligeholdelse.
<b>Betalingsterminer</b>	Månedsvise betaling til udlejer af leje og á conto vand.
<b>Depositum</b>	Kontant svarende til 4 måneders leje.
<b>Lejeregulering</b>	Årlig fuld pristalsregulering af lejen og regulering for udsving i ejendomsskatter/afgifter, dog minimum 3 % p.a.
<b>Opsigelse</b>	Opsigelsesvarsel er 6 måneder fra lejer, 12 mdr. fra udlejer. Efter nærmere aftale er udlejer indstillet på at give lang uopsigelighed.
<b>Moms</b>	Leje og andre betalinger under kontrakten tillægges moms.