

FREJA
EJENDOMME

Grundtvigsvej 14a og 14b
1864 Frederiksberg C





Indhold

Beliggenhed	6
Beskrivelse af ejendommen	10
Ejendommen	12
Arealer	15
Øvrige forhold	17
Salgsproces	18-19
Kontaktinformation	20







Attraktiv
liebhaverejendom i
hjertet af Frederiksberg



Beliggenhed

Frederiksberg Rådhus	400 meter
Frederiksberg Centret	600 meter
Frederiksberg Allé Metro	650 meter
Vesterport st.	1,85 km.









Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er attraktivt beliggende på Grundtvigsvej i hjertet af Frederiksberg tæt på Gammel Kongevej og Frederiksberg Have. Landbohøjskolen ligger som nærmeste nabo og der er kun 200 meter til Landbohøjskolens Have, som er et fantastisk åndehul i byen.

Den klassiske og elegante ejendom er indrettet med 10 boligenheder på mellem 95 og 119 kvadratmeter.

Bygningerne er opført i henholdsvis 1866 og 1881 og de står i dag tomme og frigjort for lejemål.

Med denne centrale placering på Frederiksberg er der kort afstand til et utal af specialbutikker på Gammel Kongevej og Falkoner Allé, hvor man også finder Frederiksberg Centret. Der er kort afstand til både bus og Metrostation Frederiksberg Allé og Falkoner Allé, som forbinder det meste af København.



Indendørs fotos



Ejendommen

Matrikelnummer: 50cv, Frederiksberg

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 174 og lokalplan 238. I henhold til lokalplan 174 kan ejendommen anvendes til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter – herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser, mulighed for etablering af forskerpark og innovationsmiljøer, og børneinstitution.

Frederiksberg Kommune har tilkendegivet, at familieboliger ikke ville kunne rummes inden for lokalplan 174's anvendelsesbestemmelse, da (i) den overordnede anvendelseskategori er offentlige formål, (ii) familieboliger ikke er en "tilknyttet facilitet", (iii) formålsbestemmelsen præciserer, at de "tilknyttede servicefunktioner" skal understøtte undervisnings- og forskningsformål, og (iv) familieboliger ikke kan sidestilles med kollegieboliger.

Frederiksberg Kommune har dispenseret fra lokalplan 174's bebyggelsesprocent i forbindelse med udstykningen.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og følsomt indvindingsområde.

Fredning/Bevaringsværdi

Fredning:

Ejendommen er ikke fredet.

Bevaringsværdi:

Bygningerne Grundtvigsvej 14A og 14B er begge registreret med bevaringsværdi save 4 af Slots og Kulturstyrelsen.

Kommunens lokalplan for universitetsområdet udpeger 14A som bevaringsværdig, men ikke 14B. Det betyder for 14A: Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende. Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Parkering

Der hører ingen parkeringspladser til ejendommen.

Nuværende indretning

Ejendommen består af to bygninger som blev opført 1866 og 1881. Indretningen er med 10 boligenheder i størrelsen 95-119 m². Den nuværende indretning er overvejende med 3-værelses boligenheder. Hertil kommer ejendommens 4. sal (loftsetage) i nr. 14B, som fremtræder uistandsat, uden bad, toilet og køkken, men som i BBR er registreret som bolig.

Ejendommens stand

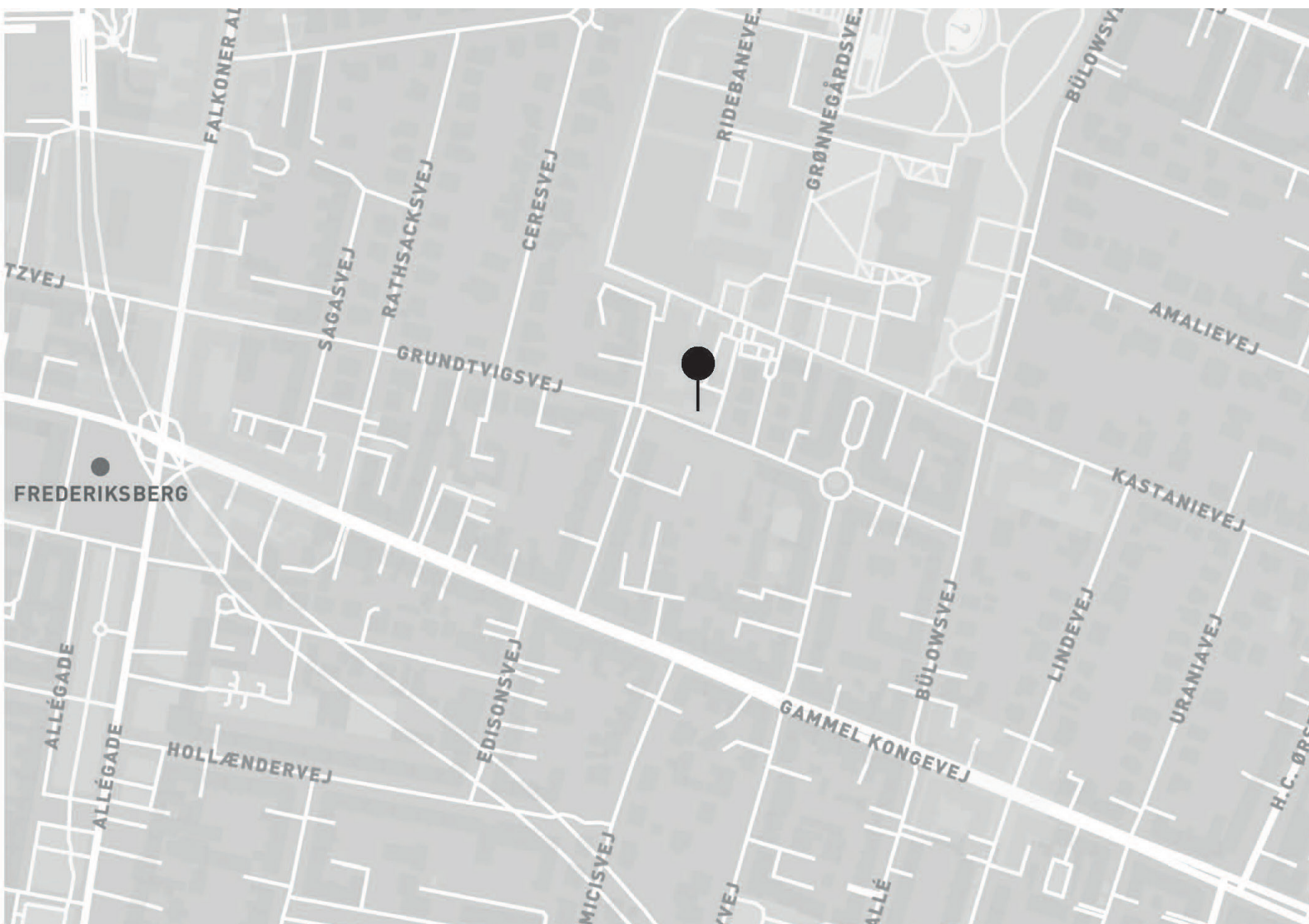
Ejendommens tagdækning er delvis af nyere dato. Der er ikke opsat selvstændige forbrugsmålere. Generelt trænger ejendommen både til udvendigt og indvendigt at blive moderniseret og fornyet. Vi opfordrer interesserede købere til selv at gennemføre de undersøgelser som de måtte finde nødvendige ud fra egne forudsætninger og planer for ejendommens fremtidige udnyttelse og anvendelse.

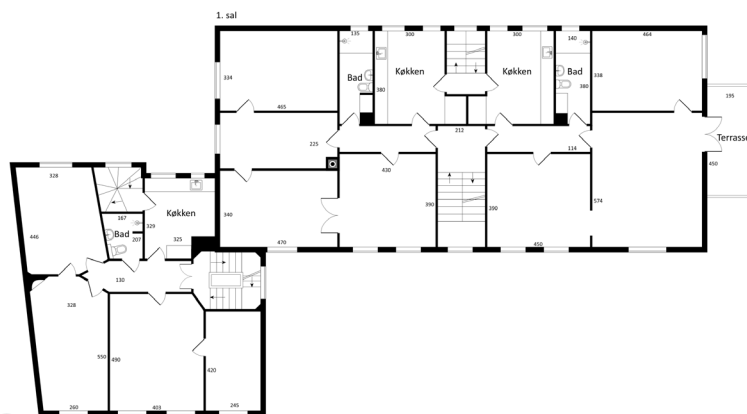
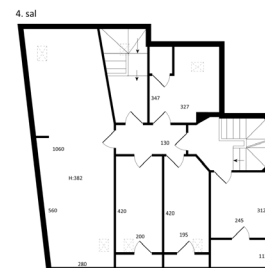
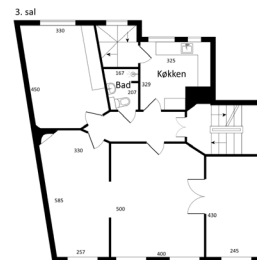
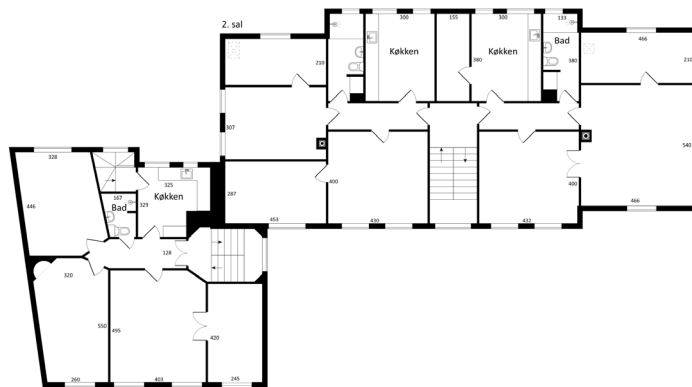
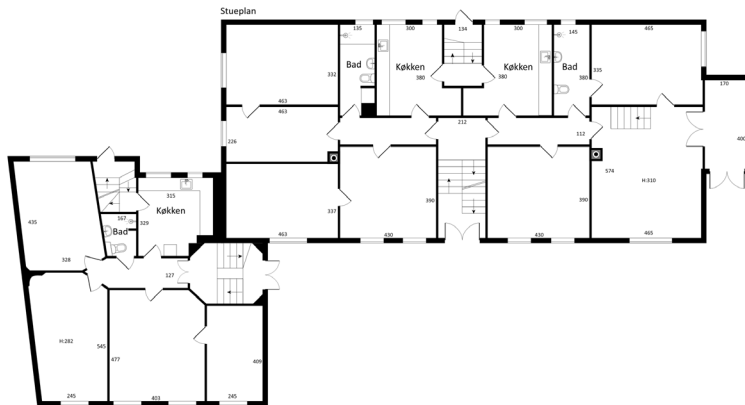
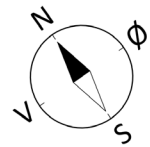


Området

Ejendommen er beliggende i hjertet af Frederiksberg på Grundtvigsvej, omkranset af Falkoner Allé mod vest, H.C. Ørsteds Vej mod øst, Gammel Kongevej mod syd og Landbohøjskolen mod nord.

Kort





esoft

Vejledende tegning uden ansvar

Arealer

GRUNDAREAL

Ejendommens grundareal er ifølge tingbogen 854 m², heraf vej 96 m².

Ejendommen er udstykket fra matr.nr. 50ab Frederiksberg i 2022.

Bygningsarealer er opmålt af landinspektør. Der er mindre arealafvigelser sammenlignet med oplysninger i BBR.

Grundtvigsvej 14A - bygning 24

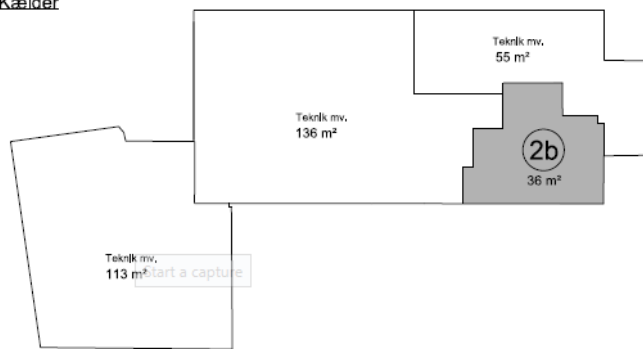
	BBR, m ²	Opmåling, m ²	Bemærkninger
Samlet bygningsareal	456	640	
Samlet boligareal	640	640	
Samlet erhvervsareal	0	0	
Kælder u. 1,25 m	237	228	
Tagetage	207		
Enheder:			
14A, st. tv.	109	108	Beboelse
14A, st. th.	110	119	Beboelse
14A, 1. tv.	109	108	Beboelse
14A, 1. th.	110	109	Beboelse
14A, 2. tv.	104	101	Beboelse
14A, 2. th.	98	95	Beboelse
SUM	640	640	

Grundtvigsvej 14B - bygning 25

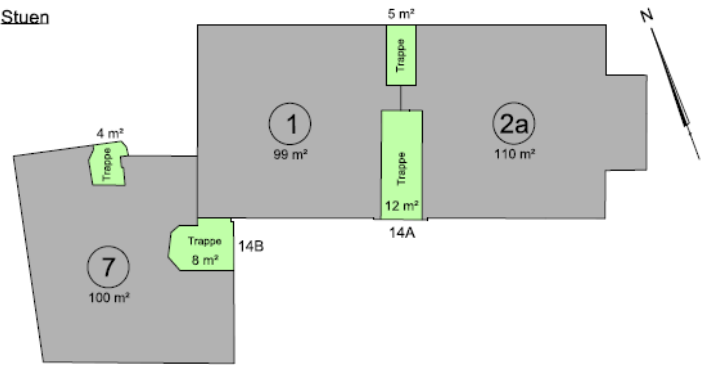
	BBR, m ²	Opmåling, m ²	Bemærkninger
Samlet bygningsareal	490	549	Incl. mansardetage
Samlet boligareal	592	448	
Samlet erhvervsareal	117	0	
Kælder u. 1,25 m	117	113	
Tagetage	104	97	
Enheder:			
14B, st.	122	112	Beboelse
14B, 1.	122	112	Beboelse
14B, 2.	122	112	Beboelse
14B, 3.	122	112	Beboelse
14B, 4.	104		(findes ikke)
SUM	592	448	



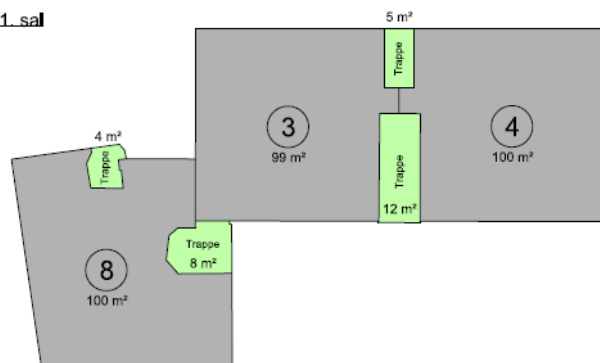
Kælder



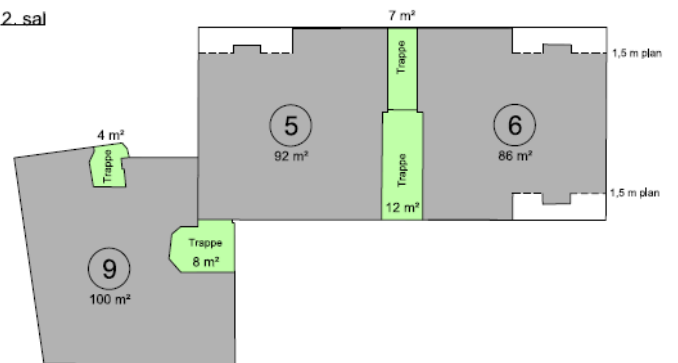
Stuen



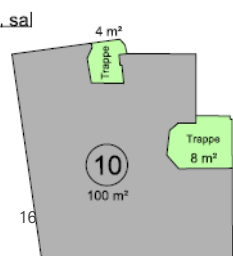
1. sal



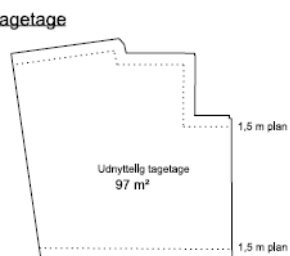
2. sal



3. sal



Tagetage



Bilag til arealfortegnelse

Grundtvigsvej 14A-B, 1864 Frederiksberg C
Matr.nr. 50ab Frederiksberg

Opmålt i februar 2021 (supplerende opmåling af kælder i januar 2023)



m² Landinspektørfirma A/S
Vandtårnsvej 100
2860 Søborg
4141 3109
Info@m2land.dk
www.m2land.dk

SAM UDØ.	SAM KONTROL	SAM GODK.	26.01.2023
DKTM3	DVR90	297 x 420	1:200
KOORD. SYS.	KOTESYS.	FORMAT	MÅLFORHOLD
2021013	2021013-001-002		1
PROJEKTNR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.

Øvrige forhold

Forsikring

Ejendommen er forsikret i Forsikringsselskabet Chubb. Dækning er All Risk. Forsikringen kan ikke overtages af køber.

Offentlig ejendomsvurdering:

Ejendommen er samvurderet med matr.nr. 13a Frederiksberg. Ejendommen er således ikke selvstændigt vurderet.

Energimærke:

Ejendommens energimærke er D (gyldigt til 2033).

Forsyningsforhold

Varmeforsyning er fjernvarme. Ejendommens varmeinstallationer er overvejende af nyere dato.

Miljø

Ejendommen er ikke kortlagt, men områdeklassificeret som lettere forurenet. Der forligger ingen miljørapporter.

Tinglysning

Der er ikke tinglyst hæftelser på ejendommen, men følgende byrder:

Servitut 1 lyst 23.07.2024 - Dok om foranstaltninger ift. brand
Servitut 2 lyst 13.09.1865 - Dok om hegn, forbud mod limkøgeri, garveri og svineopdrætning
Servitut 3 lyst 13.10.1893 - Dok om vindue
Servitut 4 lyst 21.03.1933 - Dok om benyttelse af kælderrum mv
Servitut 5 lyst 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Servitut 6 lyst 19.07.1963 - Dok fjernvarme
Servitut 7 lyst 23.07.2024 - Dok adgangsret
Servitut 8 lyst 23.07.2024 - Dok om parkering

Lejeforhold

Ejendommen overtages tom og frigjort for lejemål.



Salgsproces

Ejendommen udbydes uden angivelse af mindstepris.

Interesserede købere opfordres til at afgive et indikativt bud på ejendommen på baggrund af informationerne i nærværende salgsmateriale samt oplysningerne i ejendommens datarum.

Hvis man ønsker adgang til ejendommens datarum, indeholdende ejendommens bilag, udbudsbrev, købsaftale og anfordringsgaranti, bedes man skrive til Grundtvigsvej14@horten.dk.

Udbuddet er opdelt i første runde fra onsdag den 6. november 2024 til onsdag den 15. januar 2025, og i anden runde fra mandag den 3. februar 2025 til mandag den 17. marts 2025.

Første runde

Der vil være mulighed for at besigtige Ejendommen i første runde fra onsdag den 6. november 2024 til onsdag den 8. januar 2025, kl. 15.00, efter forudgående aftale med

Per Kondrup
Mail: pk@frejaejendomme.dk
Tlf.: 20764278
eller
Lars Hansen
Mail: lah@frejaejendomme.dk
Tlf.: 28599560

Der vil ikke være mulighed for at gennemføre en teknisk due diligence af ejendommen i første runde.

Der vil være mulighed for at stille spørgsmål i første runde fra onsdag den 6. november 2024 til onsdag den 8. januar 2025, kl. 15.00.

Alle spørgsmål i første runde skal ske skriftligt til e-mail adressen Grundtvigsvej14@horten.dk. Der kan således ikke rettes telefoniske eller personlige henvendelser i første runde, og det er ikke muligt at stille spørgsmål på besigtigelsesmødet.

Byderne opfordres til at fremsætte eventuelle spørgsmål i første runde løbende, dog **senest onsdag den 8. januar 2025, kl. 15.00.**

Spørgsmål i første runde vil blive besvaret løbende og senest fredag den 10. januar 2025, kl. 15.00. Alle spørgsmål og svar vil i anonymiseret form blive gjort tilgængelig for alle i Datarummet.

Frist for modtagelse af Tilkendegivende Bud er onsdag den 15. januar 2025, kl. 15.00. Det Tilkendegivende Bud skal fremsendes med post eller e-mail til følgende:

Horten Advokatpartnerselskab
Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
Att.: Advokat Thomas Krucov Jensen
E-mail: Grundtvigsvej14@horten.dk

Det Tilkendegivende Bud skal indeholde følgende:

1. Kontantprisen (i danske kroner), som I ønsker at betale for Ejendommen.
2. Navn(e) og kontaktdetaljer på kontaktperson(er), som står til rådighed til at svare på eventuelle spørgsmål vedrørende det Tilkendegivende Bud.
3. Ethvert forhold, som I anser for at være relevant, og som Freja bør overveje i forbindelse med vurderingen af jeres Tilkendegivende Bud.

Ved udarbejdelsen af jeres Tilkendegivende Bud skal I være opmærksomme på, at I ikke nødvendigvis får mulighed for at forbedre vilkårene efterfølgende (se neden for om udvælgelsen af Tilkendegivende Bud), hvorfor I skal sikre, at jeres Tilkendegivende Bud udgør jeres absolut bedste bud.

Efter modtagelsen vil de Tilkendegivende Bud blive evalueret i deres helhed.

Freja vil vælge de Tilkendegivende Bud, som går videre til anden runde. De øvrige Tilkendegivende Bud vil således ikke gå videre til anden runde.

Freja vil vælge de Tilkendegivende Bud, som ud fra en samlet evaluering, herunder af den tilkendegivet købesum, er mest attraktive.

Freja forventer inden udgangen af januar måned 2025 at kunne meddele, hvilke af de Tilkendegivende Bud som er gået videre til anden runde.

Anden runde

Der vil være mulighed for at gennemføre en teknisk due diligence af Ejendommen i anden runde fra mandag den 3. februar 2025 til mandag den 10. marts 2025, kl. 15.00, efter forudgående aftale med Per Kondrup på e-mail pk@frejaejendomme.dk eller mobilnummer 20764278, eller Lars Hansen på e-mail lah@frejaejendomme.dk eller telefonnummer 28599560, begge fra Freja.

Der vil ikke være mulighed for at stille spørgsmål i anden runde.

Frist for modtagelse af Bindende Bud er mandag den 17. marts 2025, kl. 15.00. Det Bindende Bud skal fremsendes med post eller e-mail til følgende:

Horten Advokatpartnerselskab
Philip Heymans Allé 7
2900 Hellerup
Att.: Advokat Thomas Krucov Jensen
E-mail: Grundtvigsvej14@horten.dk

Anden runde

Det Bindende Bud skal indeholde følgende:

1. Kontantprisen (i danske kroner), som I ønsker at betale for Ejendommen.

Det vil som udgangspunkt indgå negativt ved evalueringen af de Bindende Bud, hvis det Bindende Bud er mindre end det Tilkendegivende Bud.

2. Købsaftalen udfyldt og underskrevet. Købsaftalen indeholder en beskrivelse af, hvordan købsaftalen skal udfyldes.

Freja har ikke til hensigt at acceptere ændringer af købsaftalen, og det vil som udgangspunkt indgå negativt ved evalueringen af de Bindende Bud, hvis det Bindende Bud er afgivet med betingelse om ændringer af købsaftalen.

Hvis I alligevel vælger at foretage andre ændringer af købsaftalen, skal I også vedlægge en markup af købsaftalen med angivelse af de foretagne ændringer.

3. Bekræftelse fra jeres bank på, at jeres bank rettidigt vil berigtige købesummen i overensstemmelse med købsaftalen, hvis Freja accepterer jeres Bindende Bud.

Freja vil ikke acceptere ændringer af skabelonen til anfordringsgarantien. Freja vil således se bort fra Bindende Bud, der indeholder ændringer af skabelonen til anfordringsgarantien.

4. Navn(e) og kontaktdetaljer på kontaktperson(er), som står til rådighed til at svare på eventuelle spørgsmål vedrørende det Bindende Bud.

5. Dokumentation for, at jeres Bindende Bud er underskrevet og afgivet af personer, som kan binde den juridiske enhed eller person, som afgiver jeres Bindende Bud.

6. Ethvert andet forhold, som I anser for at være relevant, og som Freja bør overveje i forbindelse med vurderingen af jeres Bindende Bud.

Ved udarbejdelsen af jeres Bindende Bud skal I være opmærksomme på, at I ikke nødvendigvis får mulighed for at forbedre vilkårene efterfølgende (se neden for om udvælgelsen af Bindende Bud), hvorfor I skal sikre, at jeres Bindende Bud udgør jeres absolut bedste bud.

Efter modtagelsen vil de Bindende Bud blive evalueret i deres helhed.

Freja er berettiget, men ikke forpligtet, til i perioden fra mandag den 17. marts 2025 til fredag den 21. marts 2025 at udvælge én eller flere bydere i anden runde til at indgå i endelige forhandlinger om indgåelsen af købsaftalen. Freja forudsætter, at I har de nødvendige ressourcer til rådighed til at gennemføre de endelige forhandlinger, medmindre I informerer om andet.

Såfremt Freja vælger at udnytte muligheden for forhandling i anden runde, vil de bydere i anden runde, som indkaldes til forhandling, modtage en dagsorden forud for forhandlingsmødet.

På baggrund af forhandlingerne kan Freja opfordre de bydere i anden runde, som har deltaget i forhandlingerne i anden runde, til at afgive et revideret Bindende Bud senest **tirsdag den 25. marts 2025, kl. 15.00**. Freja forbeholder sig ret til at ændre denne frist på baggrund af udbuds- og forhandlingsforløbet.

Freja vil vælge det Bindende Bud, som ud fra en samlet evaluering, herunder af den budte købesum, er mest attraktiv.

Det Bindende Bud er bindende og uigenkaldeligt til og med **fredag den 18. april 2025**.

Freja vil senest **mandag den 31. marts 2025, kl. 15.00**, meddele, om Freja ønsker at acceptere et Bindende Bud og i bekræftende fald med hvilken byder, eller om Freja har forkastet alle Bindende Bud.

Købsaftalen er herefter betinget af Frejas bestyrelses godkendelse.





KONTAKT OG FREMVISNING AF EJENDOMMEN

Kontakt os for yderligere oplysninger eller gerne en aftale om fremvisning efter aftale.

PER KONDRUP

SALGSCHEF

TLF 33730811

MAIL PK@FREJAEJENDOMME.DK

LARS HANSEN

ERHVERVSMÆGLER

TLF 33730814

MAIL LAH@FREJAEJENDOMME.DK

FREJA EJENDOMME A/S

GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL

1850 FREDERIKSBERG C

TLF 3373 0800

MAIL FREJA@FREJAEJENDOMME.DK

WEB FREJAEJENDOMME.DK