



SALGSPROSPEKT | MAJ 2025

PHILIP DE LANGES ALLÉ 3

1435 KØBENHAVN K



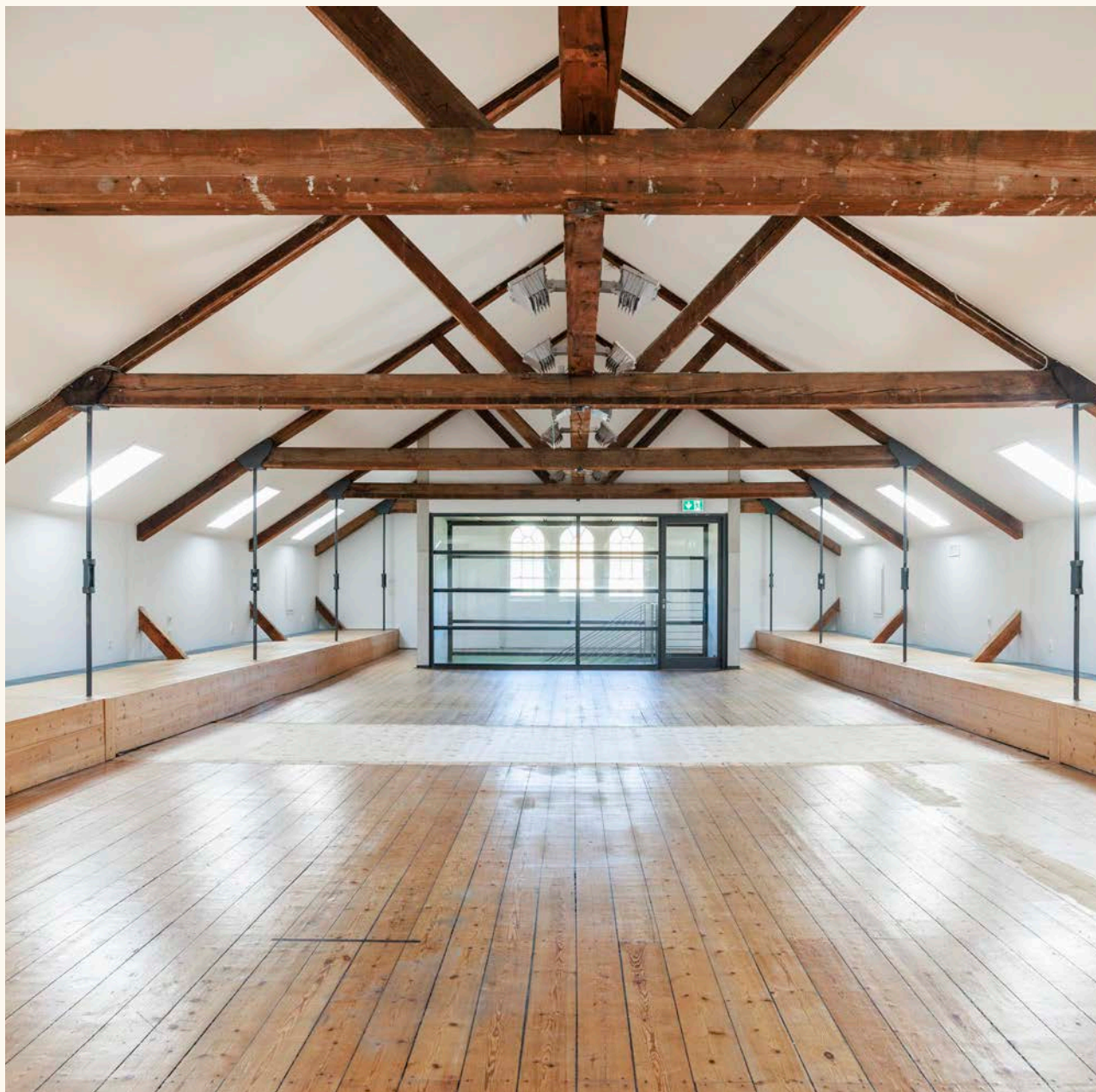
CUSHMAN &
WAKEFIELD





INDHOLD

06	INVESTMENT HIGHLIGHTS	
	INTRODUKTION	07
08	EJENDOMMEN	
	Fakta og servitutter	09
	Arealer og plantegninger	14
17	BELIGGENHED	
	Holmens transformation	17
	Fredet arkitektur i nye omgivelser	18
	Nærområdets brugere, lejere og ejere	22
	Plangrundlag	26
29	KONTAKT	29





PHILIP DE LANGES ALLÉ 3



HISTORISK OG FREDET

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1892 til brug for gymnastik- og legemsøvelser for Søværnet og vidner i dag om sin kulturhistoriske betydning. Ejendommen er fredet med væsentlig bevaringsværdi og arkitektonisk integritet.



TOM UDVIKLINGSEJENDOM

Med overtagelse uden eksisterende lejeforhold, står ejendommen ledig og klar til købers disposition. Dette muliggør en fleksibel udnyttelse af de anvendelsesmuligheder, der kan realiseres inden for de fredningsmæssige rammer.



ATTRAKTIV OG CENTRAL BELIGGENHED

Med en placering på Frederiksholm kombinerer ejendommen nærhed til både byliv og rekreative omgivelser med en kreativ og dynamisk atmosfære. Området danner rammen om et inspirerende miljø, der understøtter såvel erhvervsmæssige som kulturelle formål.



ET KREATIVT ERHVERVSMILJØ

Holmen har gennemgået en markant transformation og udgør i dag et betydningsfuldt centrum for kreative erhverv. Ejendommen er beliggende i et område præget af en høj koncentration af profilerede virksomheder og veletablerede brands.

INTRODUKTION

Cushman & Wakefield | RED har på vegne af Freja Ejendomme fornøjelsen af at præsentere muligheden for at erhverve den historiske ejendom beliggende på Philip De Langes Allé 3 – en sjældent udbudt ejendom på Holmen, der forener kulturarv, arkitektonisk kvalitet og attraktiv beliggenhed i et af Københavns mest karakterfulde byområder.

EJENDOMMEN

I mere end to årtier har ejendommen dannet rammen om undervisnings- og forestillingsaktiviteter for Den Danske Scenekunstskole, og den står nu ledig og klar til en ny anvendelse i respekt for dens bevaringsstatus.

Med sin centrale placering på Frederiksholm, omgivet af historiske bygninger, grønne områder og kanaler, tilbydes en enestående kombination af ro, nærvær og kreativt byliv.

Holmen huser i dag flere nationale kunstneriske uddannelser og en lang række profilerede virksomheder inden for arkitektur, mode, design, kultur og lignende. Dette giver ejendommen en naturlig forankring i et dynamisk og visionært erhvervmiljø.

Ejendommen betår af et grundareal på 3.225 m² med et samlet bygningsareal på 1.720 m² fordelt på stueetage, tagetage og 1. sal.

PROCES

Ejendommen udbydes uden fast udbudspris, og interesserede købere vil blive anmodet om at afgive et betinget bud. Fristen for afgivelse af bud meddeles, når ejendommen er annonceret og interesserede købere har haft mulighed for at foretage første besigtigelse. Købs-tilbud kan afgives med forbehold for traditionel teknisk-, juridisk- og finansiell due diligence.

Ved afgivelse af bud, anmodes potentielle købere om at redegøre for den påtænkte anvendelse og udvikling som en integreret del af budet. Redegørelsen skal beskrive den fremtidige anvendelse samt hvordan projektet forventes at integrere sig i nærområdet og bidrage til en bæredygtig, helhedsorienteret og langsigtet udvikling.

Potentielle købere anmodes desuden om ikke at kontakte fredningsmyndighederne, før en eventuel fuldmagt fra sælger foreligger.



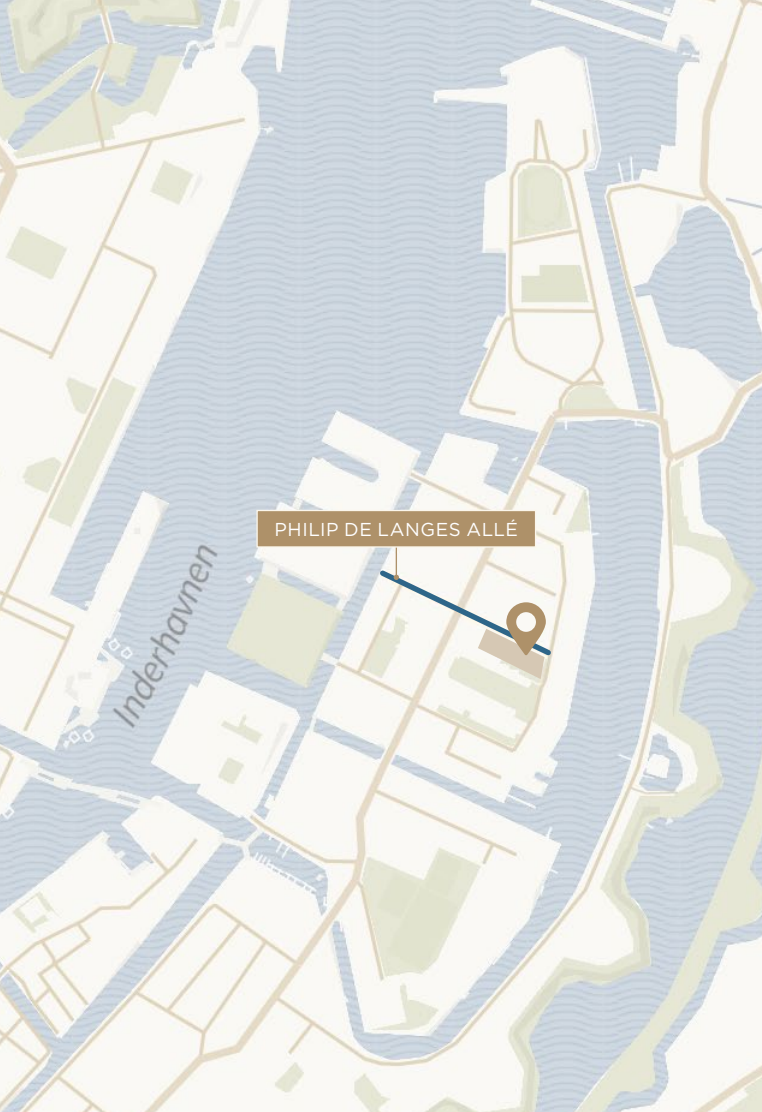
NICHOLAS THURØ

Managing Partner
Capital Markets
nt@cw-red.dk
+45 26 24 20 40



MORTEN DE LICHTENBERG

Senior Associate
Capital Markets
mvl@cw-red.dk
+45 60 75 15 43



ARKITEKT, PHILIP DE LANGE

Philip de Langes Allé er en allé på Frederiksholm i København, opkaldt efter arkitekten og bygmesteren Philip de Lange (1704 – 1766). De Lange var en af 1700-tallets mest betydningsfulde arkitekter i Danmark og stod bag flere markante bygninger i København, særligt på Holmen.

EJENDOMMEN

Centralt beliggende på Frederiksholm, en del af Københavns tidligere forsvarsområde på Holmen, ligger ejendommen på Philip De Langes Allé 3. Med sin fredet status, arkitektoniske elegance og historiske betydning skaber denne ejendom en unik ramme om et roligt og attraktivt arbejdsmiljø i København K.

GYMNASTIK- OG EKSERCERHUSET

Ejendommen, oprindeligt kendt som Gymnastik- og Eksercerhuset, blev tegnet af arkitekt, tømrermester og Holmens bygningsinspektør, C.T. Andersen og opført til brug for gymnastik- og legemsøvelser for Søværnet i 1892. Senere er ejendommen, angiveligt i 1918, blevet udvidet med en tilbygning på den østlige side af matriklen.

SKOLEN FOR MODERNE DANS

Efter afslutningen på den militære anvendelse overgik ejendommen til civil brug, da Kulturministeriet i samarbejde med Statens Teaterskole og Skolen for Moderne Dans i 1998 erhvervede ejendommen fra Forsvarets bygningstjeneste.

Arkitekt Erik Brandt Dam forestod ombygningen i samarbejde med de involverede parter, således at skolen officielt i 2000 kunne indvie de nyrestaurerede lokaler særligt indrettet til dansen og i mere end 20 år anvendt som undervisnings- og forestillingssted for moderne dans frem til 2024, hvorefter ejendommen siden har stået tom.

EJENDOMMEN I DAG

Ejendommen består i dag af et samlet bygningsareal på 1.720 m² jf. nyligt opgjort landinspektøropmåling. Heraf udgør stueetagen et areal på 921 m². Størstedelen af stueetagen er imidlertid placeret i den oprindelige bygningsdel, som er kendetegnet ved højt til loftet og store rundbuede vinduespartier.

I den oprindelige bygning findes endvidere over stueetagen en udnyttelig tagetage på 634 m², mens midterdelen af bygningen og den senere tilbygning rummer en 1. sal på 165 m².

Arealerne omfatter to store gennemlyste sale samt to mindre sale, behandlerrum, diverse bade- og omklædningsfaciliteter samt flere lokaler indrettet til blandt andet administration, frokoststue og tekøkken.

FAKTA

ADRESSE

Philip De Langes Allé 3, 1435 København K

KOMMUNE

Københavns Kommune

MATRIKELNUMMER

606, Christianshavns Kvarter, København

GRUNDVÆRDI

18.495.000 kr. (foreløbig)

GRUNDAREAL

3.225 m²

BEBYGGET AREAL

1.720 m² (inkl. udnyttelig tagetage)

OPFØRELSESÅR

1892

FREDNINGSSTATUS

Fredet

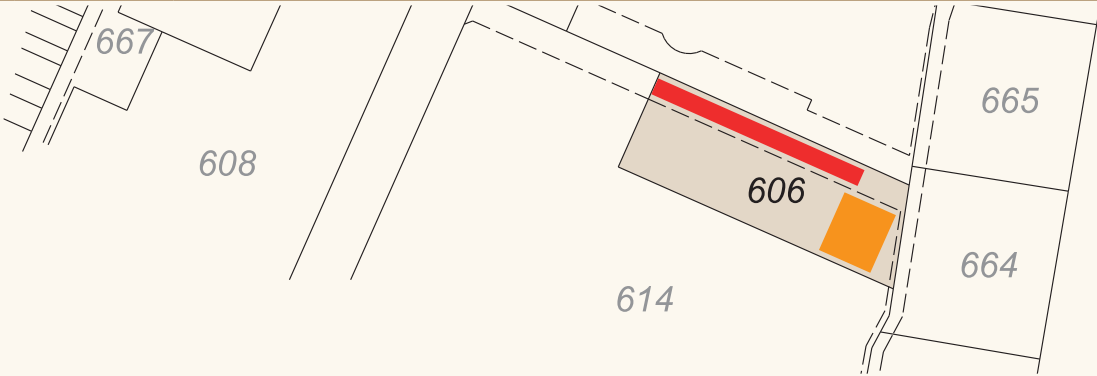
PLANFORHOLD

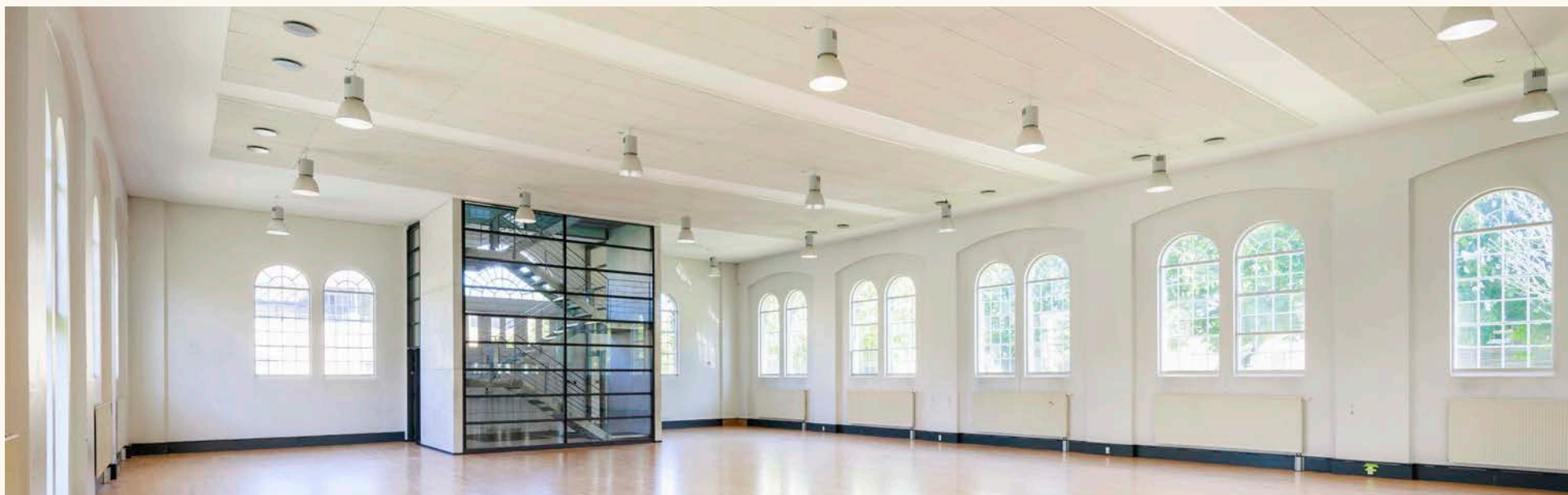
Lokalplan nr. 331, Holmen II

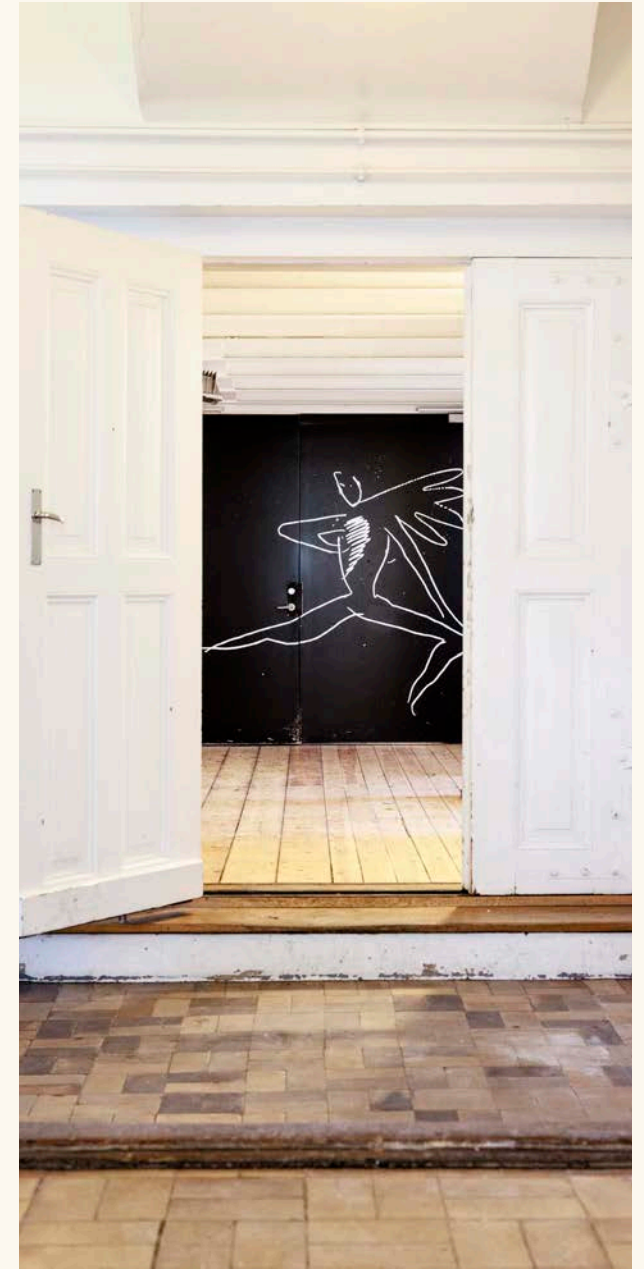
SERVITUTTER

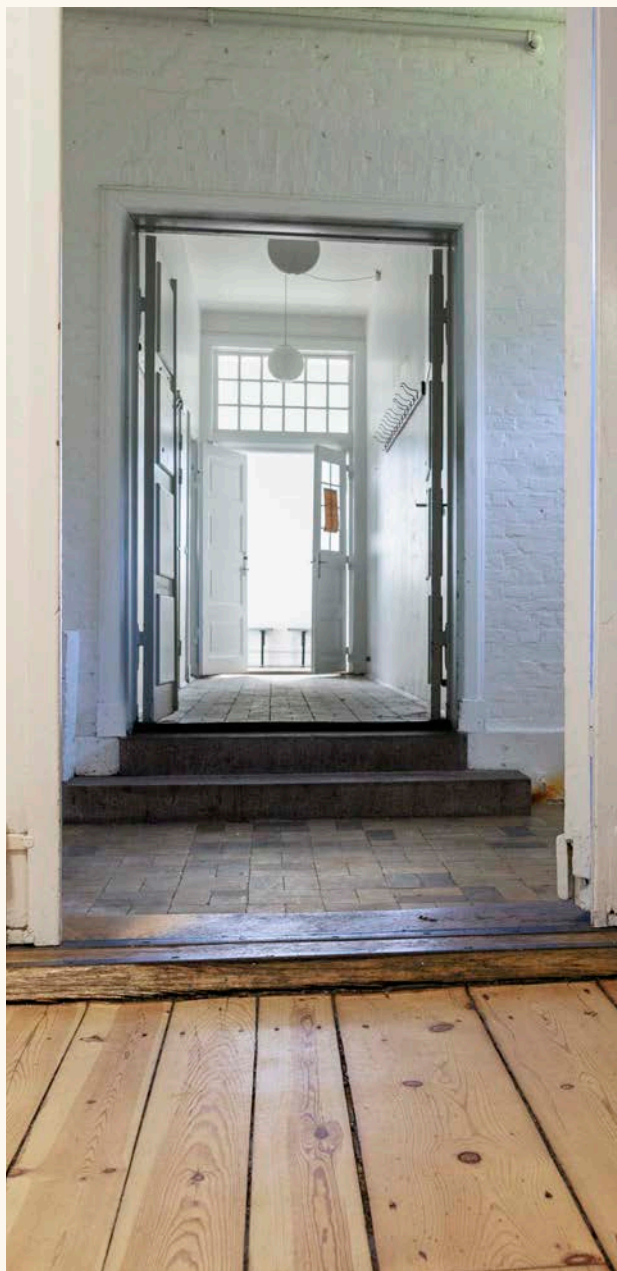
PHILIP DE LANGES ALLÉ 3 - MATR.NR. 606

NR.	DATO	BESKRIVELSE
1	31.03.2025	Bevaringsdeklaration. Deklarationen indeholder en erklæring om, at §12, stk. 1 i lov om bygningsfredning mv. vedrørende retten til at forlange ejendommen overtaget af staten mod erstatning såfremt der nægtes tilladelse til nedrivning, ikke finder anvendelse på denne ejendom.
2	24.07.1997	Fredningsdeklaration
3	03.07.2001	Dok om privat fællesvej
4	19.07.2001	Dok om afløbsledninger
5	09.06.2004	Lokalplan nr. 331, tillæg 1
6	08.11.2024	Deklaration vedrørende brugsret til parkeringspladser. De på kortet markerede parkeringspladser med orange har været benyttet som område-parkering til opfyldelse af de statslige undervisningsinstitutioners parkeringsbehov. Parkeringspladserne er som følge heraf omfattet af en brugsret som er tildelt ejere, lejere, brugere og gæster af ejendommene beliggende matr.nr. 594, 595, 596, 597 og 598 og som sikrer ret til fri og uhindret brugsret af parkeringspladserne. Brugsretten er tidsubegrænset, dog således at den til enhver tid ejer af ejendommen kan opsigte brugsretten med 30 års varsel. Servitutten omfatter ikke de på kortet med rød markerede parkeringspladser, hvilket ejeren af ejendommen har eksklusiv råderet over.





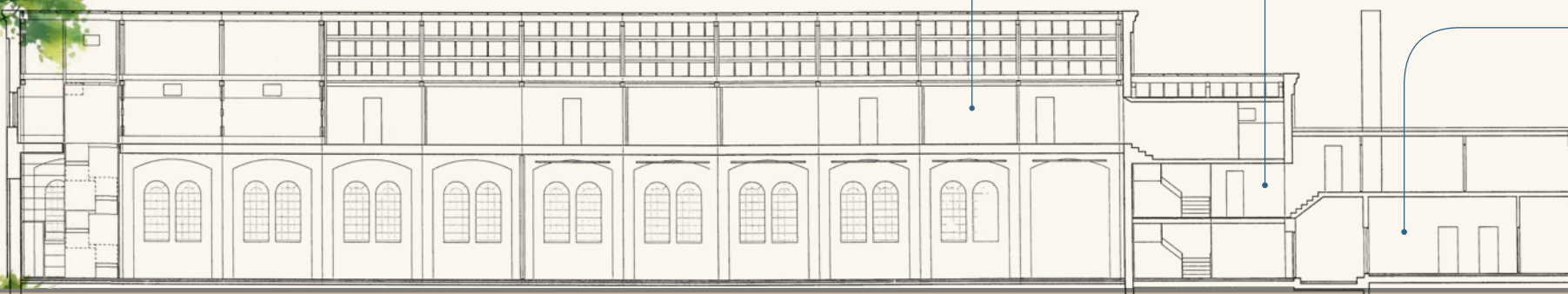






EJENDOMMEN

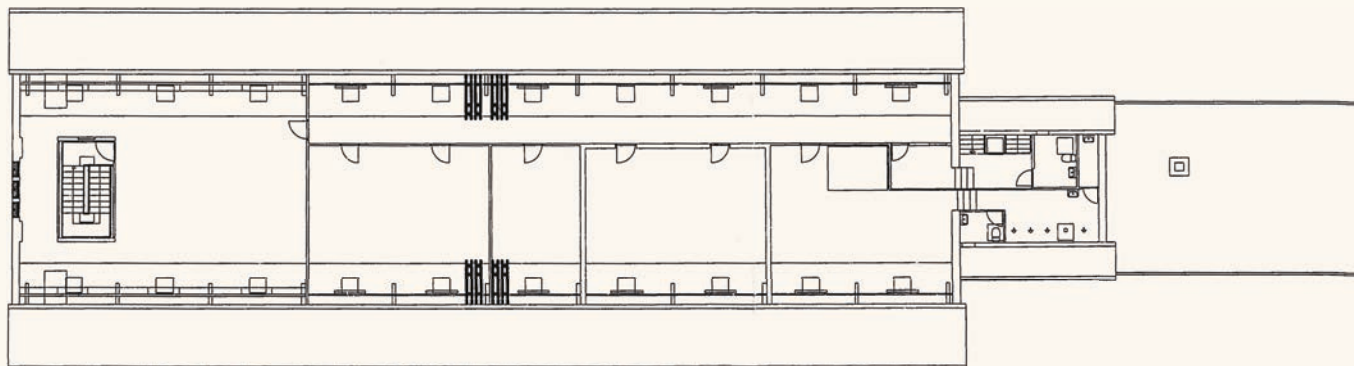
AREALER OG PLANTEGNINGER



PHILIP DE LANGES ALLÉ 3

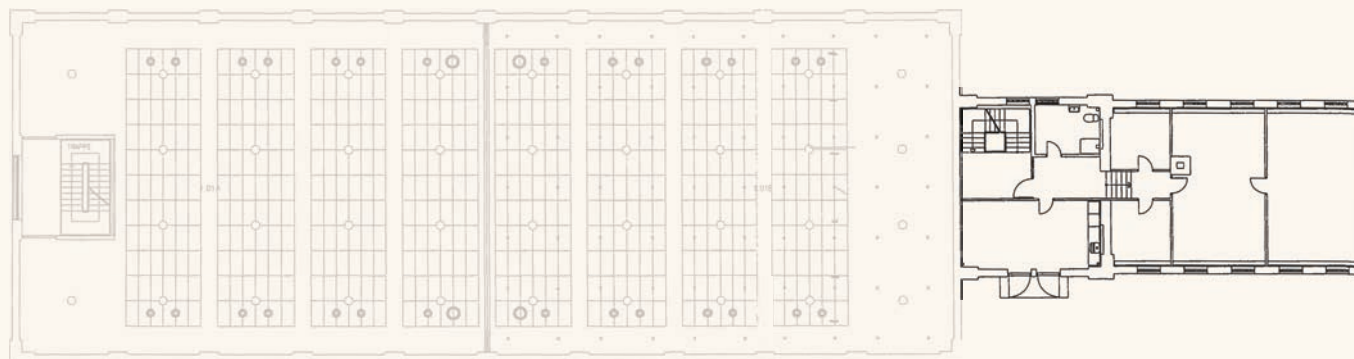
Tagetage

634 m²



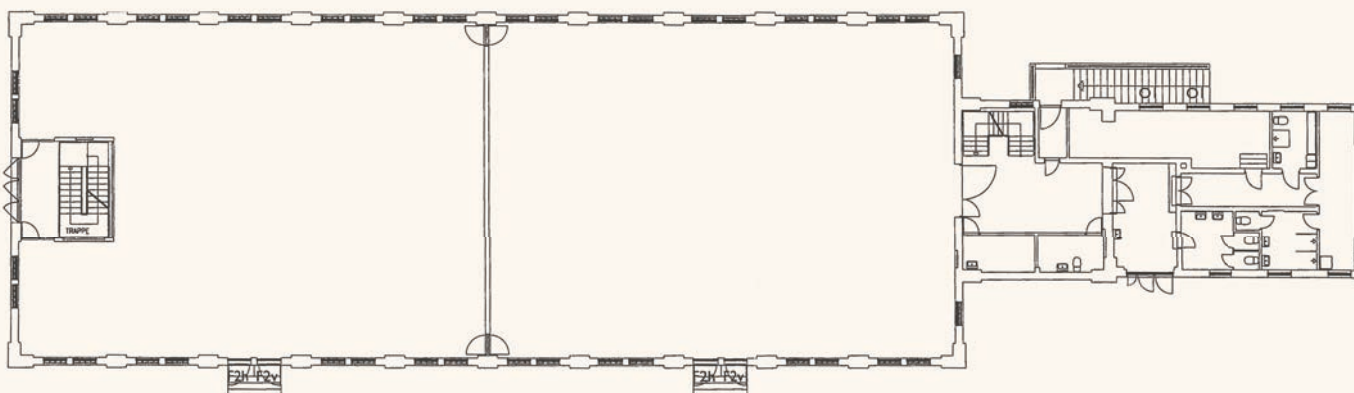
1. sal

165 m²



Stueetage

921 m²



BELIGGENHED

HOLMENS TRANSFORMATION

Ejendommen på Philip De Langes Allé 3 er beliggende på Frederiksholm – en integreret del af Holmen i København. Området udmærker sig ved sin unikke kombination af velbevaret historiske bygninger, grønne og rekreative arealer samt kanaler, som tilsammen skaber et roligt og karakterfuldt nærmiljø – alt sammen i umiddelbar nærhed til byens centrum og flere af Københavns mest markante kulturelle vartegn.

BYOMDANNELSE OG INFRASTRUKTUREL UDVIKLING

I 2000 blev Lokalplan nr. 331, Holmen II vedtaget med henblik på at transformere områdets tidligere militære arealer til en attraktiv og integreret bydel. Planen omfattede initiativer, der skulle åbne området op for civile formål, forbedre de infrastrukturelle forbindelser og sikre en balanceret udvikling mellem bevaring og fornyelse.

Udviklingen er i høj grad blevet understøttet af forbedret tilgængelighed og øget fysisk integration med det øvrige København. Infrastrukturprojekter har spillet en væsentlig rolle i denne sammenhæng. Siden år 2000 har havnebusserne forbundet Holmen med resten af byen, og i 2023 benyttede cirka 873.000 passagerer ruten – heraf over 140.000 alene i juli måned.

Forbindelsen mellem Holmen og det centrale København er yderligere blevet styrket gennem etableringen af nye broforbindelser, herunder Inderhavnsbroen, Trangravsbroen og Proviantbroen, som har skabt direkte adgang for områdets fodgængere og cyklister til henholdsvis Indre By og Christianshavn.

NYE BYRUM OG ARKITEKTONISKE KVALITETER

Områdets udvikling er desuden blevet styrket gennem etableringen af markante byrum og nye kvalitetsbyggerier. Krøyers Plads blev færdigopført i 2016 og har siden opnået international anerkendelse for sin arkitektoniske kvalitet og harmoniske samspil med de historiske omgivelser.

Christiansholm – også kendt som Papirøen – har ligeledes gennemgået en markant transformation. I perioden 2014 til 2017 blev området midlertidigt omdannet til Copenhagen Street Food, som hurtigt udviklede sig til en af Københavns mest besøgte attraktioner og et populært samlingspunkt for både lokale og turister. Siden da har området været under udvikling og omdannes i dag til en ny bydel med eksklusive boliger, restauranter, hotel og det kommende Vandkulturhus.





SØERNE

KONGENS HAVE

MARMORKIRKEN

AMALIENBORG

OPERAEN

PHILIP DE LANGES ALLÉ 3

KONGENS NYTORV

AMAGERTORV

NYHAVN

CHRISTIANSBORG

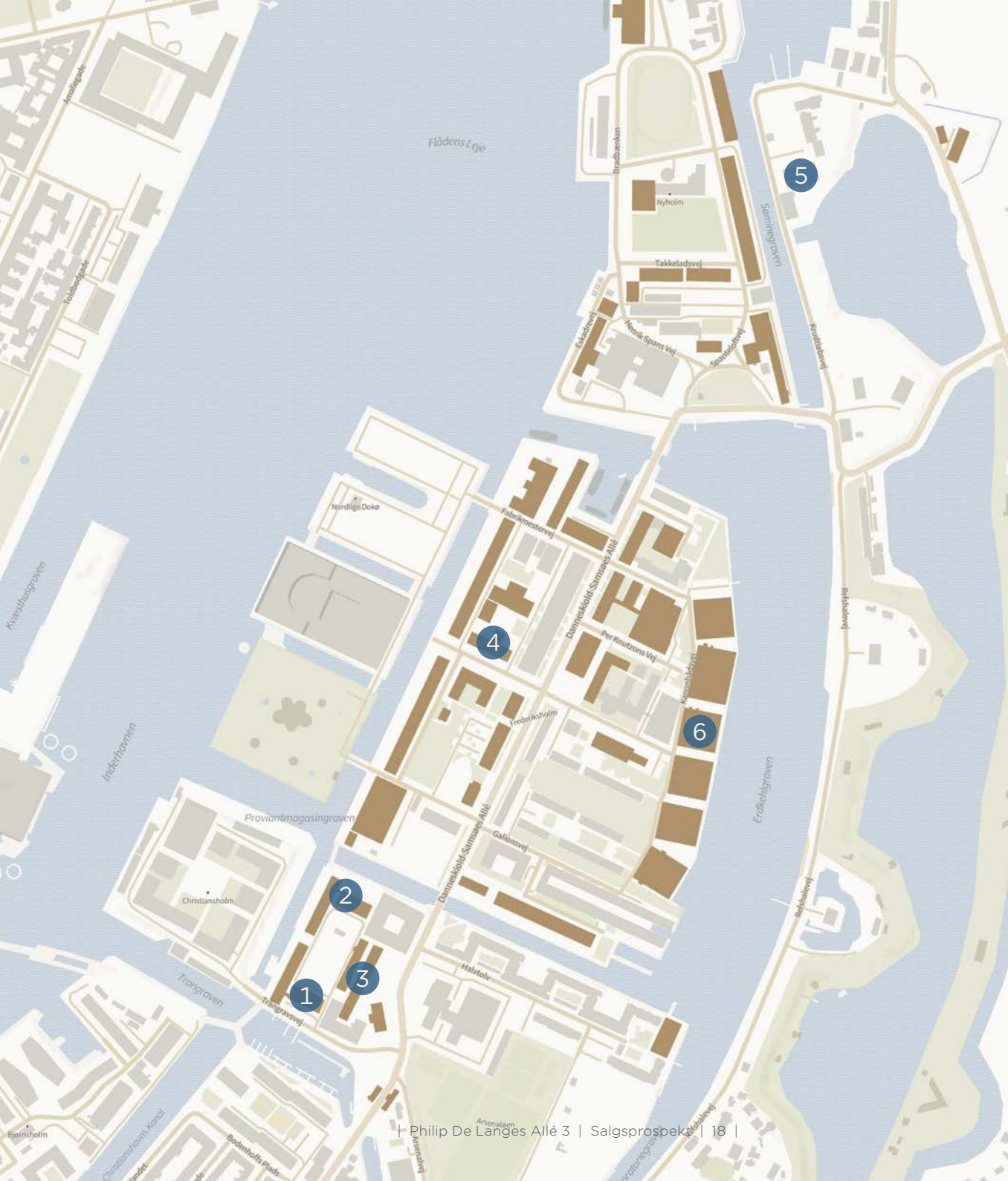
Slotsholmen

CHRISTIANSHAVN

TIVOLI

KØBENHAVNS
HOVEDBANEGÅRD

Sankt Jørgens Sø



BELIGGENHED

FREDET ARKITEKTUR I NYE OMGIVELSER

KULTURMILJØET HOLMEN

I perioden 1690 til 1993 fungerede Holmen som hovedsæde for den danske flåde, hvor skibe blev bygget, vedligeholdt og opbevaret. Området fungerede som en selvstændig enhed med egne institutioner og funktioner, herunder fængsel, hospital, skoler, kirker og kirkegårde, og udgjorde i mere end tre århundreder både Danmarks største arbejdsplads og et af landets første større industrianlæg.

Siden Flødestation Københavns nedlæggelse i 1993 har Holmen gennemgået en omfattende transformation, hvor områdets mange fredede og bevaringsværdige bygninger – herunder tidligere pakhuse, dokker og værftsbygninger – i kraft af deres velbevarede stand, har kunnet integreres aktivt i den nye bystruktur.

En lang række af disse historiske ejendomme er således blevet restaureret og tilpasset nye funktioner med respekt for deres arkitektoniske og historiske karakter. Samtidig er nybyggeri og byrum udformet med afsæt i områdets kulturhistoriske kontekst og materialer, hvilket har skabt en attraktiv sammensmeltning af bevaring og fornyelse.

På de næste sider er eksempler på fredede ejendomme, som er blevet restaureret med respekt for områdets historie.

 Fredet og bevaringsværdig bebyggelse

1 SØNDRE SIDEFLØJ, KUGLEGÅRDEN



1772



Ferm Living
Boutique & Showroom



Kilde: Ferm Living

2 NORDRE SIDEFLØJ, KUGLEGÅRDEN



1772



Louis Poulsen
HQ & Showroom



Kilde: Byggeselskab Mogens de Linde



3 ARTILLERIVÆRKSTEDET, KUGLEGÅRDEN



1893



Munthe
HQ & Showroom



Kilde: Byggeselskab Mogens de Linde



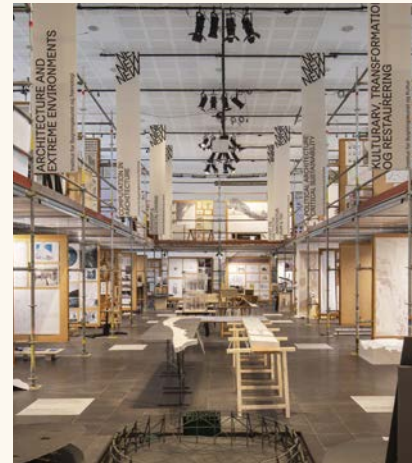
4 MELDAHLS SMEDIE



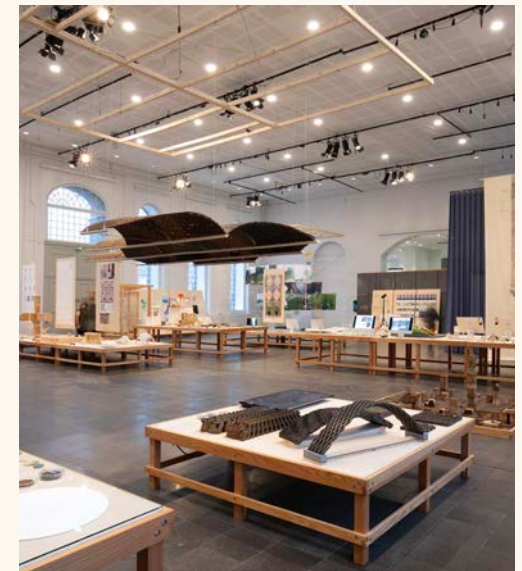
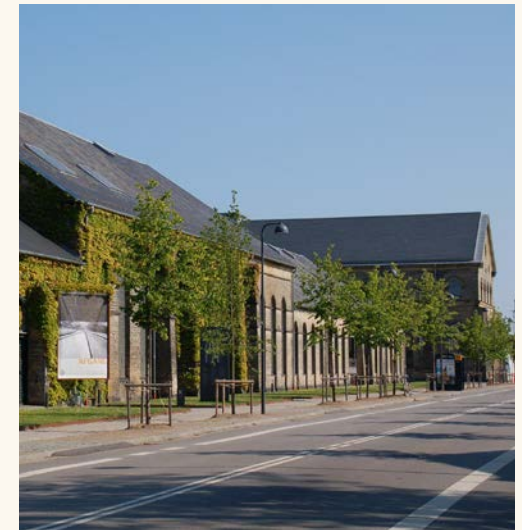
1862



Det Kongelige Akademi



Kilde: Det Kongelige Akademi



5 DEN GAMLE MASKINHAL, BYGNING 11



1956



Tegnestuen Vandkunsten



Kilde: Tegnestuen Vandkunsten



6 KANONBÅDSSKURENE



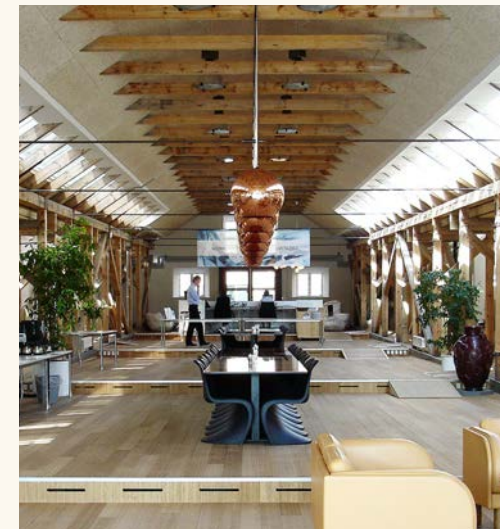
1820



Tidl. Pernod Ricard
Denmark



Kilde: PLH Architecture & Design



BELIGGENHED

NÆROMRÅDETS BRUGERE, LEJERE OG EJERE

FRA LUKKET FLÅDEOMRÅDE TIL MODERNE BYDEL

Holmen er et eksempel på, hvordan tidligere afgrænsede erhvervs- og forsvarsarealer kan omdannes til integrerede, bæredygtige og levende bymiljøer. Med udgangspunkt i områdets maritime historie og med blik for fremtidens behov, er Holmen i dag en moderne og multifunktionel bydel, hvor boliger, uddannelsesinstitutioner, kulturtilbud og rekreative faciliteter forenes i en samlet bymæssig helhed.

Samspillet mellem nyopført byggeri og nænsomt restaurerede, historiske ejendomme har skabt en særlig arkitektonisk og kulturel identitet, der over årene har udviklet sig til et dynamisk og inspirerende erhvervmiljø for et stigende antal kreative og innovative virksomheder – særligt inden for brancher såsom arkitektur, mode, design, kultur og lignende.

KREATIVT ERHVERVS- OG FAGMILJØ

Det kreative miljø på Holmen tog allerede form i forbindelse med Flådens udflytning i 1993, hvor Kulturministeriet besluttede at samle en række kreative uddannelsesinstitutioner på Frederiksholm. Siden da har området været hjemsted for centrale aktører inden for kunstneriske og kreative fag, herunder Rytmask Konservatorium, Det Kongelige Akademi (KADK), Den Danske Scenekunstskole og Den Danske Filmskole.

Holmen har endvidere udviklet sig til at være et erhvervmiljø, hvor en række kreative virksomheder tiltrækkes. På nabomatriklen, i de historiske Kanonbådsskure, er der i dag blandt andet indrettet kontorer til aktører som Norse Projects, DK Company, 3XN Architects, KHR Architecture og Valtech.

Anden kreativ erhvervsmæssig anvendelse ses på Arsenaløen, hvor flere istandsatte bygninger – særligt omkring Kuglegården – danner ramme om kontorer og showrooms for brands som Louis Poulsen, Ferm Living, Bolia og Munthe.

Også Trangravshusene, Proviantgården og Lystøndeskuret er enten netop renoveret eller under renovering og vil fremover rumme primært kontorer, showrooms eller undervisningsfaciliteter.

Samtidig nærmer udviklingen af Papirøen sig sin afslutning, hvor en ny bydel med fokus på kultur, gastronomi, boliger og moderne erhvervsliv er ved at tage form – foreløbigt med lejere som det kreative og designorienterede boutiquehotel, 25hours Hotel.

NORSE PROJECTS

**louis
poulsen**

M U N T H E

BOLIA

valtech_

ferm
L I V I N G

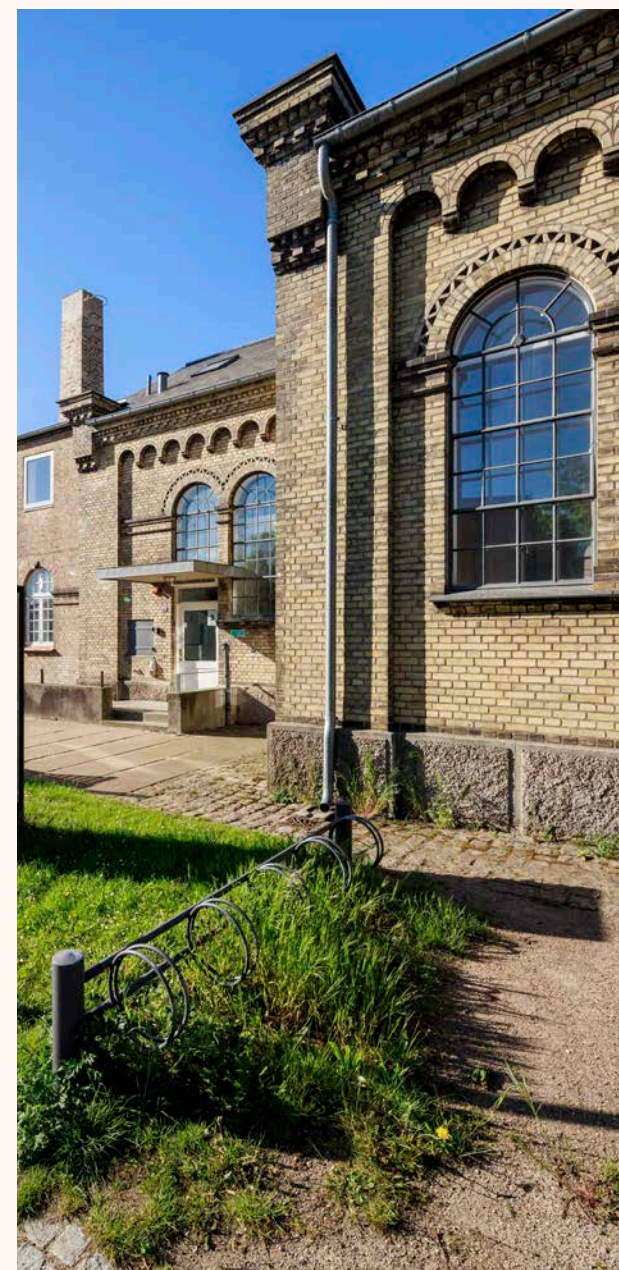
3XN



Nr.	Virksomhed	Branche
1	Rytmask Musikkonservatorium	Uddannelse og kultur
2	Den Danske Scenekunstscole	Uddannelse og kultur
3	Norse Projects	Mode og livsstil
4	DK Company	Mode og livsstil
5	Den Danske Filmskole	Uddannelse og kultur
6	3XN Architects	Arkitektur og design
7	KHR Architecture	Arkitektur og design
8	Valtech	Tech og digital udvikling
9	Kunstakademiets Arkitektskole	Uddannelse og kultur
10	Area9 Lyceum	Tech og digital udvikling
11	25hours Hotel	Øvrige
12	Louis Poulsen	Mode og livsstil
13	Konges Sløjd	Mode og livsstil
14	Bolia	Mode og livsstil
15	Munthe	Mode og livsstil
16	Ferm Living	Mode og livsstil
17	Modström	Mode og livsstil
18	Dornbracht Nordic	Arkitektur og design
19	Tegnestuen Vandkunsten	Arkitektur og design

● Arkitektur og design
 ● Tech og digital udvikling
 ● Mode og livsstil
 ● Uddannelse og kultur
 ● Øvrige





BELIGGENHED

PLANGRUNDLAG

Ejendommen på Philip de Langes Allé 3 er omfattet af **Lokalplan nr. 331, Holmen II, med tillæg nr. 1** (vedtaget den 7. november 2001), som gælder for delområde IB, hvor ejendommen er beliggende.

På denne side fremhæves en *opsummering* af de centrale bestemmelser fra lokalplanen. For nærmere detaljer henvises til den fulde lokalplan, som kan tilgås ved at trykke på skærmen nedenfor.



§ 4 ANVENDELSE

- Mens hele lokalplanområdet overordnet fastlægges til boligformål og serviceerhverv, udlægges delområde IB principielt til serviceerhverv og offentlige formål.
- I delområder udlagt til serviceerhverv og offentlige formål må op til 25 procent af bygningens etageareal anvendes til boligformål.
- I delområde IB skal mindst 40 procent af områdets samlede bygningsmasse anvendes til boligformål. Kanonbådsskurene medregnes ikke.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- I delområde IB må bebyggelsesprocenten for områdets samlede etageareal ikke overstige 60 procent. Kanonbådsskurene medregnes ikke.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

For den fredede- og bevaringsværdige bebyggelse gælder, at ombygning og ændringer skal ske efter følgende retningslinjer:

- Facadeoverflader opretholdes som eksisterende.
- Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre m.v. skal bevares eller genskabes.
- Nye vinduer udføres som de oprindelige vinduer, hvad angår materiale, farve, dimensionering og detaljering.
- Ved udskiftning af tagmateriale anvendes samme materiale som det oprindelige tagmateriale.

§ 13 TILLADELSER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

- Bygningsarbejder der går ud over almindelig vedligeholdelse, må ikke påbegyndes på bygninger og anlæg fredet i henhold til bygningsfredningsloven, uden forudgående tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.







NICHOLAS THURØ
Managing Partner
Capital Markets
nt@cw-red.dk
+45 26 24 20 40



CHARLOTTE HUSEN
Director
Capital Markets
chu@cw-red.dk
+45 29 28 87 71



MORTEN DE LICHTENBERG
Senior Associate
Capital Markets
mvl@cw-red.dk
+45 60 75 15 43



ANNE JACOBINE
Associate
Capital Markets
aja@cw-red.dk
+45 50 90 06 89

DENNE EJENDOM ER MARKEDSFØRT AF CUSHMAN & WAKEFIELD | RED

For yderligere information eller adgang til data-
rum, venligst kontakt Nicholas Thurø eller Morten de
Lichtenberg.

DISCLAIMER

1. Dette prospekt er udelukkende vejledende og til brug
for potentielle købere til den vedrørende ejendommen.
2. Oplysningerne i prospektet er afgivet af Sælger.
Cushman & Wakefield | RED erklærer, at oplysningerne
i dette prospekt os bekendt er rigtige, og gengiver
de faktiske forhold omkring ejendommene på det
tidspunkt, hvor prospektet er udarbejdet. Forholdene
kan have ændret sig i perioden fra prospektet blev
udarbejdet til tidspunktet for et salg. Køber opfordres
til selv at foretage en kommerciel, juridisk og teknisk
due diligence af ejendommen i forbindelse med et
eventuelt køb.
3. Ingen ansatte hos Cushman & Wakefield | RED har
nogen form for bemyndigelse til at afgive nogen form
for garantier vedrørende den pågældende ejendom,
idet dette udelukkende er forbeholdt Sælger.



Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
T: +45 33 13 13 99 · www.red.dk