



# UDVIKLINGSEJENDOM

tæt på Søerne

Vodroffsvej 8, 1900 Frederiksberg C

Sagsnr. 230429254



GOTTLIEB+PARTNERS

# Området

*Udviklingsjendom på herskabelige  
Frederiksberg ud mod Søerne*



**E**jendommen er beliggende på Frederiksberg C, der er en del af Frederiksberg Kommune.

Området omkring Vodroffsvej er kendt for sin smukke arkitektur og grønne omgivelser. Gaden er beplantet med træer og velplejede haver, der tilføjer en naturskøn og fredelig atmosfære ud mod Søerne.

Indenfor gåafstand finder man et væld af hyggelige caféer, restauranter og butikker.

Samtidigt er der skoler og børnehaver i nærområdet.

Transportmæssigt er Vodroffsvej godt forbundet. Der er nem adgang til offentlig transport, herunder busser og metrostationer, der gør det let at komme rundt i byen.

Området er reguleret af Kommuneplan (6.B.12) Vodroffsvej og Lokalplan (228) temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi.



# Ejendommen

**E**jendommen er oprindeligt fra 1865 og er på ialt 642 m<sup>2</sup>, fordelt på 3 plan samt en udnyttet tagetage

Ejendommens tre plan udgør hver 214 m<sup>2</sup> samt et tørreløft. Sælger har flyttet jord omkring ejendommen, hvorved kælderens er fritgravet og forventes at blive godkendt som stueplan med lyse vinduespartier ud mod haven. Jorden er flyttet således at terrænet nu er under gulvniveau i det fremtidige stueplan.

Ejendommen er fredet og er opført i gule mursten og fibercement. Fredningen gør at der ikke betales ejendomsskatter ligesom der er særlige fradragsmuligheder ved renovering og ombygning. Ejendommen har tidligere været anvendt til kulturelle formål og ejendommens nuværende arealer er i dag registreret som erhverv. Der er udført

understøbning af det sydøstlige hjørne der havde en gammel sætningsskade, etableret nyt omfangsdræn samt ny kloakering på grunden.

## Udviklingsejendommen

Ejendommen sælges med godkendt byggeprojekt fra Slots- og Kulturstyrelsen. Derudover medfølger der skriftligt tilbud for ombygning på DKK 9.993.200 ekskl. moms. Sælger har klargjort ejendommen til konvertering hvilket bl.a. indbefatter opsigelse af tidligere lejer, udarbejdelse af fuldt projekt for bolig og have samt generel klargøring af ejendommen til projektet. Ejendommen kan derfor omdannes til bolig samt opdeles i fire ejerlejligheder. Arealet der i dag er kælder vil fremover udgøre stueplan. Derudover vil man kunne inddrage den udnyttede tagetage til den øverste ejerlejlighed.

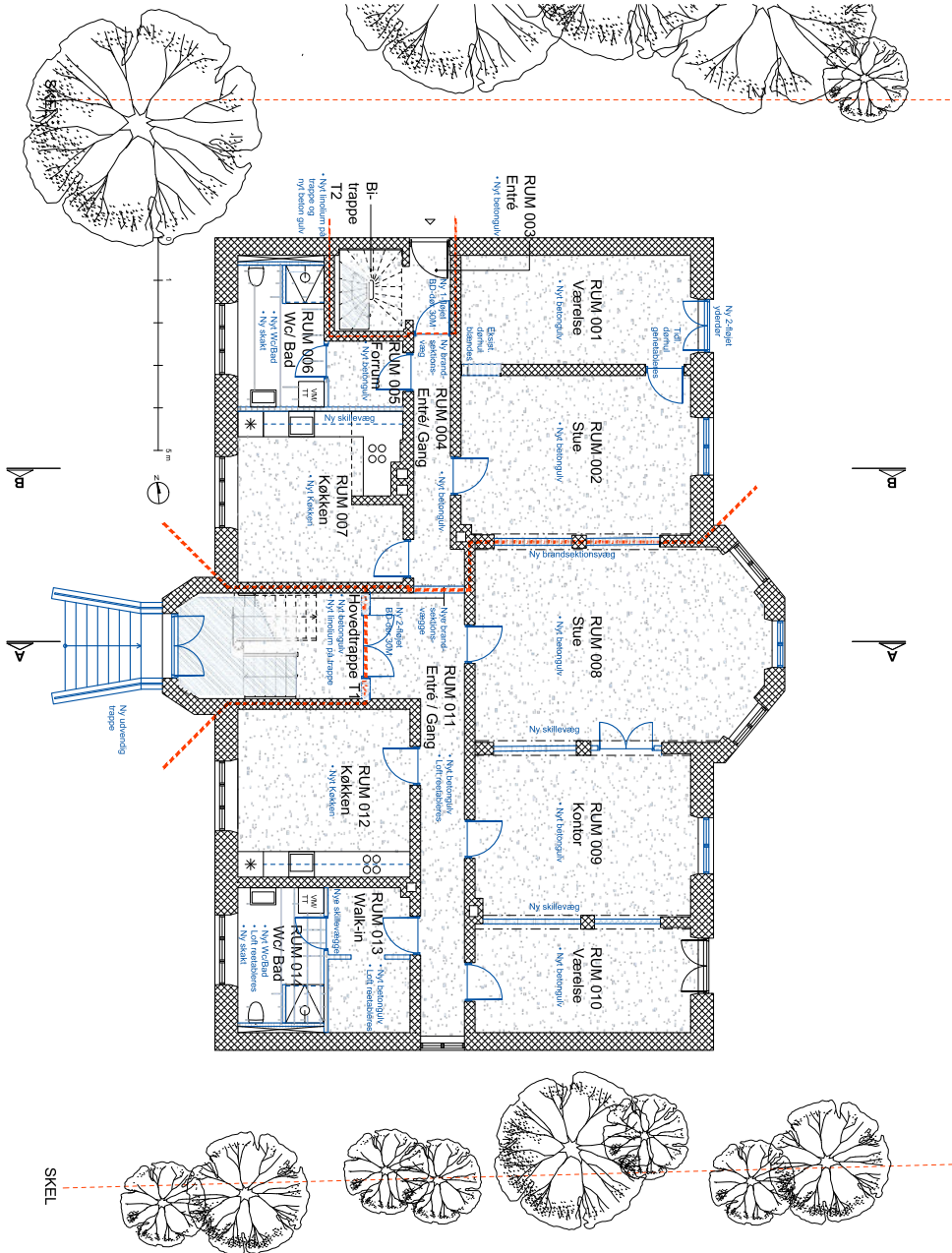


Grundareal	<b>1.149 m<sup>2</sup></b>
BBR i dag	<b>428 m<sup>2</sup></b>
Boligareal efter projekt	<b>642 m<sup>2</sup></b>

Salgspris	<b>DKK 30.000.000</b>
Energimærke	<b>Fritaget</b>
Parkering	<b>På ejendommen</b>

# Plantegning

Fremtidig plantening  
Stueplan



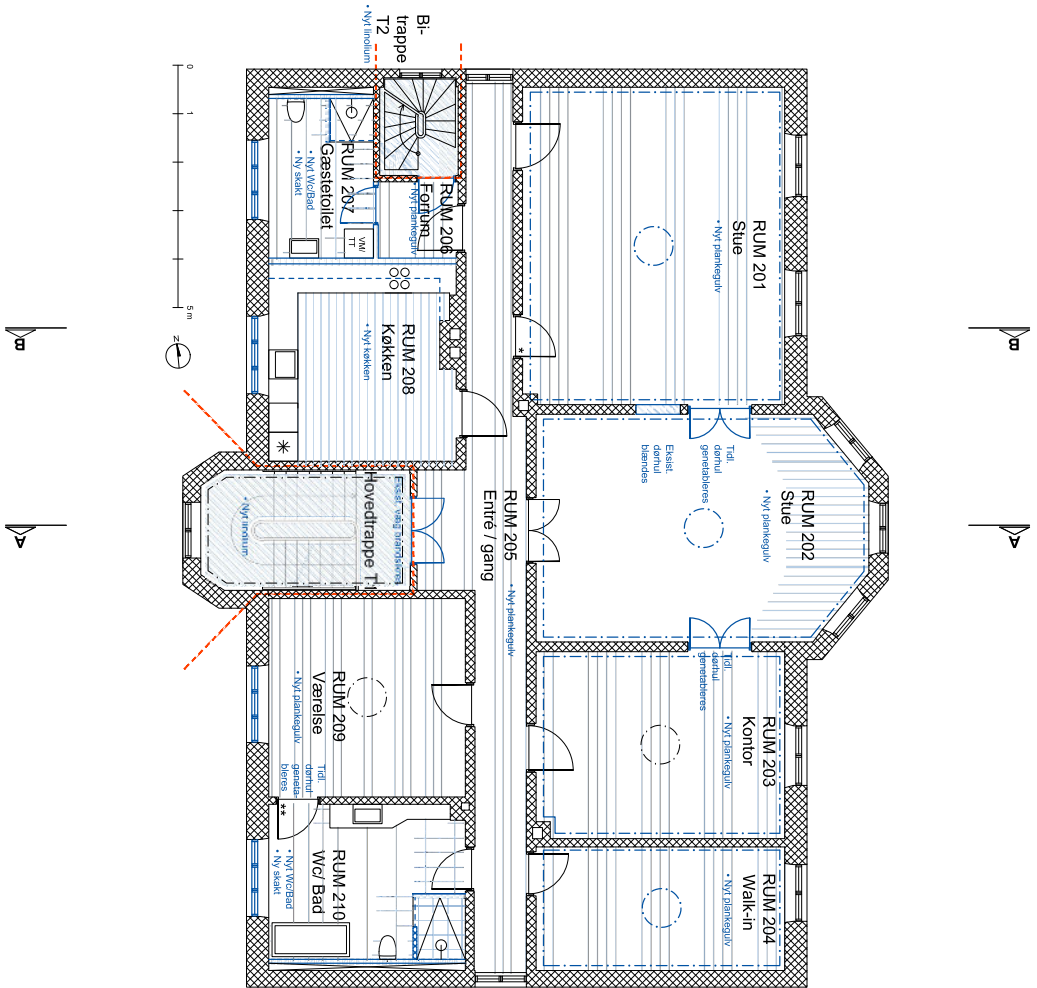
**SIGNATURFORKLARING**

- xxxxx Eksist. tung væg / mur
  - zzzzz Eksist. let væg
  - Ny 2-fløjet fyldningsdør, indadgående yderdør
  - Ny 2-fløjet fyldningsdør, indvendig dør
  - Ny 1-fløjet fyldningsdør, indvendig dør
  - Ny vindue
  - XX Beskrivelser af nye tilæg (med blå)
  - Ny letbeton væg
  - Brandsektionsadskillelse E160
  - Ny flisegulv
  - Ny betongulv
  - Ny linolium
- Se også rumtegninger og designmanual for udspecificering af nye bygningsdele samt ombygning og istandsættelse af eksisterende.
- Se plantegning med beskrivelser for specifikke myndighedsnæssige krav, eksempelvis brand, til eksisterende og fremtidige bygningsdele.



# Plantegning

Fremtidig plantening  
2. sal



**SIGNATURFORKLARING**

- Eksist. fyldningsdør spejles i ft. eksist. forhold (1. og 2. sal)
- Eksist. fyldningsdør flyttes til ny placering (2. sal)
- Eksist. tung væg / mur
- Eksist. let væg
- Ny 2-fløjet fyldningsdør, indvendig dør
- Ny 1-fløjet fyldningsdør, indvendig dør
- Nyt vindue
- Beskrivelser af nye tiltag (med blå)
- Ny letbeton væg
- Ny bræddeskillevæg
- Brandsektionskillelse EI60
- Ny stik og / eller roset
- Eksist. stik og / eller roset renoveres
- Nyt plankægulv
- Nyt flisegulv
- Nyt betongulv
- Nyt linolium

Se plantegning med beskrivelser for specifikke myndighedsmassige krav, eksempelvis brand, til eksisterende og fremtidige bygningsdele.

Se også rumtegninger og designmanual for udspecificering af nye bygningsdele samt ombygning og renovering af eksisterende.





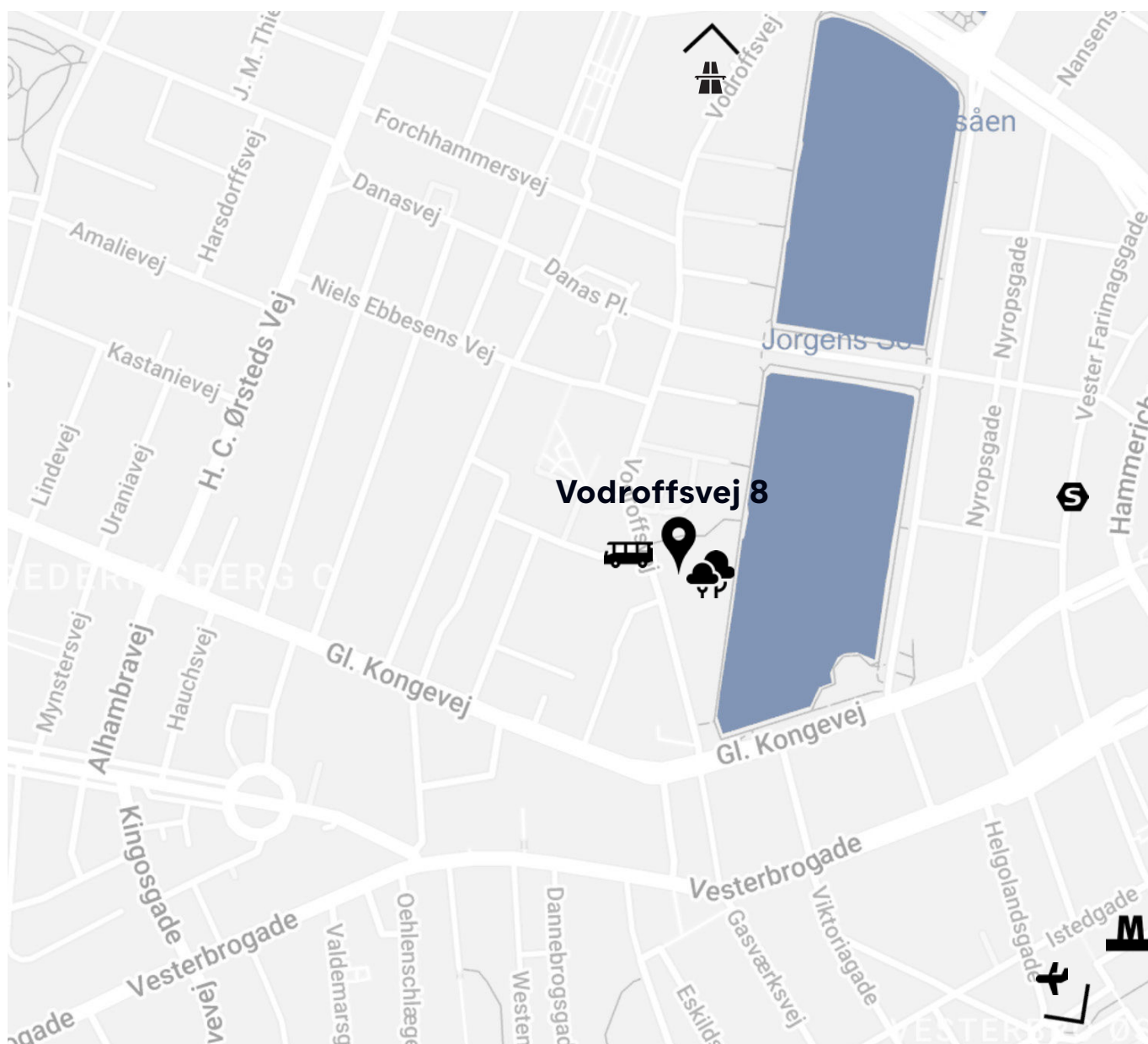
# Økonomiske vilkår

	DKK	DKK/m <sup>2</sup>
<b>Årlige omkostninger</b>		
Ejendomsskatter, 2024*	0	0
Udvendig vedligeholdelse, anslået	64.200	100
Renholdelse, anslået	32.100	50
<b>Udgifter i alt</b>	<b>96.300</b>	<b>150</b>
Salgspris	30.000.000	46.729
Advokat	50.000	
<b>Kapitalbehov</b>	<b>30.050.000</b>	<b>46.807</b>

Matrikelnummer: Frederiksberg, 20y  
Offentlig ejendomsvurdering: DKK 11.900.000  
Offentlig grundvurdering: DKK 6.424.000

\* Ejendommen vil også efter ombygning/konvertering være fredet, hvilket medfører at ejendomsskatter udgør kr. 0. Derudover vil der være særlige fradrag at opnå ved renovering (Ligningsloven §15 - kontakt Historiske Huse eller revisor for yderligere information).





Gadeplan ved ejendommen



Vesterport st.  
700 m



Rekreativt område  
Sørne 50 m



E47  
2,5 km



Hovedbanegården  
1 km



Københavns Lufthavn  
10,8 km

**Gottlieb+Partners** er erhvervmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

**Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme** såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

**Vores vision** er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

**Vi har mange års erfaring** og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

**Vi har lange relationer og tæt samarbejde** med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



## **GOTTLIEB+PARTNERS A/S**

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

T: +45 88 77 40 45

[info@gottliebpartners.dk](mailto:info@gottliebpartners.dk)

[www.gottliebpartners.dk](http://www.gottliebpartners.dk)



**GOTTLIEB+PARTNERS**

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.