

Salgsprospekt

Smallegade 38C, st.. th., 2000 Frederiksberg
Erhvervsandel med potentiale og højt til loftet i hjertet
af Frederiksberg

Sagsnr. **5550000034**



Kontantpris
Samlet areal m²

kr. 2.300.000
86

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
, Tlf. 28 12 48 88
CVR: 45393593



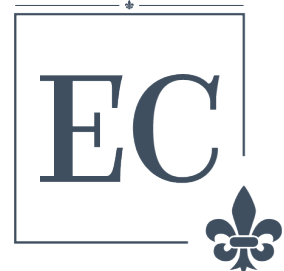
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000034**

Dato: 26.6.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Plantegninger	6
4. Fakta	7
4.1 Ejendommen	7
4.2 Arealfordeling	7
4.3 Energimærke	7
4.4 Servitutter	7
4.5 Andelsforening	7
5. Økonomiske oplysninger	8
5.1 Kapitalbehov	8
6. Ejendommens drift	8
6.1 Driftsudgifter	8
6.2 Moms	8

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

Unik mulighed for at skabe din egen base i rolig sidegade til Smallegade – perfekt til kontor, showroom eller kombineret bolig og erhverv.

Velkommen til Smallegade 38C, st. th. – en charmerende erhvervsandel beliggende i en fredelig sidegade midt på Frederiksberg, hvor byliv og grønne omgivelser mødes. Her får du en enhed med masser af muligheder og karakter, hvor rammerne er sat for dig, der ønsker at sætte dit personlige præg.

Andelen byder på et rummeligt og præsentabelt forlokale med højt til loftet og facadevinduer mod gaden – ideelt som showroom, galleri eller et åbent kontormiljø. Herfra er der adgang til et baglokale med direkte udgang til en smuk og velholdt gård. Der er mulighed for at etablere en havedør, så du kan skabe en mere flydende overgang mellem inde og ude.

Lokalet rummer desuden et mindre toilet samt en intern trappe til en høj, tør og lys kælder, der allerede er klargjort til installation af bad og ekstra toilet – perfekt til eksempelvis personalefaciliteter, ekstra arbejdsrum eller depot.

Der er tale om en andel i rå stand, som kræver en kærlig hånd – men til gengæld følger der materialer som egetræsparket med, klar til at blive lagt. Her får du altså en sjælden mulighed for at skabe et unikt og funktionelt erhvervs- eller kombineret boligmiljø i en af Frederiksbergs mest eftertragtede beliggenheder.

Området omkring Smallegade er kendetegnet ved ro, atmosfære og nærhed til det hele: grønne områder som Frederiksberg Have og Søndermarken, caféer, butikker, kulturtilbud – og med nem adgang til metro og offentlig transport.

En ideel mulighed for dig, der drømmer om at skabe dit eget sted fra bunden – og samtidig ønsker at bo og arbejde i et af Københavns mest charmerende og centrale kvarterer.

Lokalerne sælges til istandsættelse, idet det bemærkes at sælger allerede har taget det største slæb, ligesom de flotte massive egetræs stave til sildebensgulvet allerede er leveret og står klar til at lægge og følger med i handelen.



Indretningsforslag



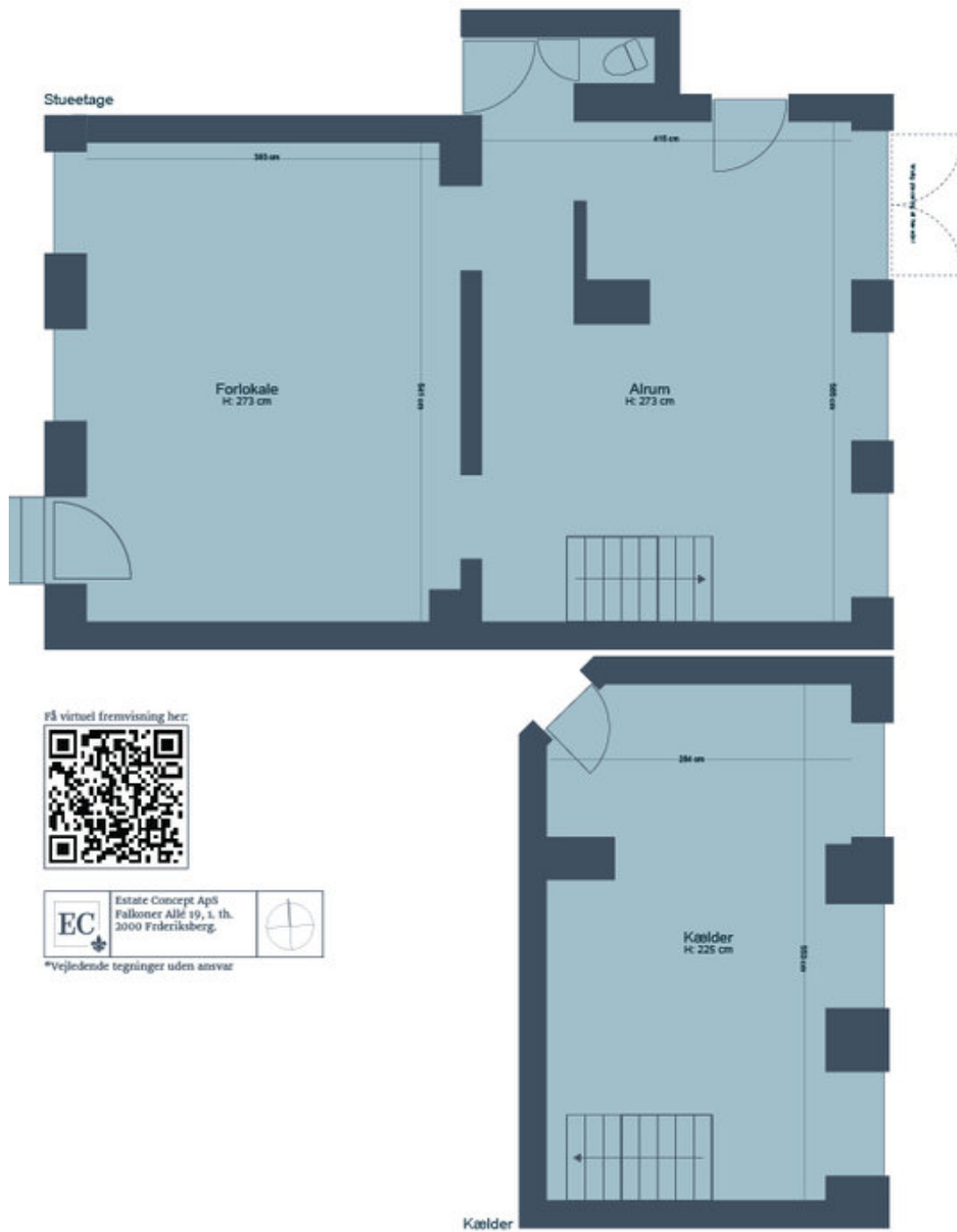
Indretningsforslag



Indretningsforslag



3. Plantegninger



4. Fakta

4.1 Ejendommen

Beliggende	Smallegade 38C, st.. th., 2000 Frederiksberg
Kommune	Frederiksberg
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Værksted
Må benyttes til	Mulighed for omdannelse til bolig eller kombineret bolig og erhverv

4.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
0	Kælder	20	0	20	0	0	20
1	Stueetage	66	0	0	0	0	66
I alt	-	86		20			86

4.3 Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hele ejendommen



4.4 Servitutter

Dato	Servitut
05-07-1845	Dok om fælles brandmur/gavl mv, (5Q 311-899)
28-03-1953	Dok om nedlæggelse af vaskeri
06-11-1958	Ekspropriationsfortegnelse
15-01-1962	Dok om byggelinier mv
10-09-1991	Dok om skure mv
20-07-2006	Dok. om at der ikke kan ske fornyet opdeling af 2 lejl. uden tidssvarende wc/bad.
28-10-2010	Sammenlægning af lejligheder

4.5 Andelsforening

AB Smallegade 38 B-C-D

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Kapitalbehov

Kontantpris	2.300.000
Handelsomkostninger anslået	15.650
Anslået kapitalbehov	2.315.650

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv)	pr. år	30.000	0%	30.000
A conto varme	pr. år	4.200	0%	4.200
Grundskyld	2023	0	0%	0
Udgifter i alt		34.200		34.200

6.2 Moms

Ejendommen er momsregistreret