

Salgsprospekt

Åboulevard 55, st., 1960 Frederiksberg C
Sjældent udbudt erhvervsandel med markant
hjørneplacering

Sagsnr. **5550000072**



Kontantpris
Samlet areal m²

kr. 5.995.000
383

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



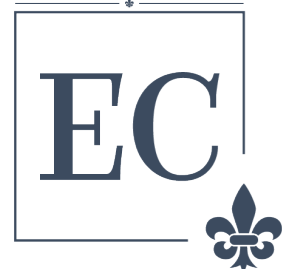
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000072**

Dato: 5.9.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Plantegninger	7
4. Fakta	8
4.1 Ejendommen	8
4.2 Arealfordeling	8
4.3 Energimærke	8
4.4 Andelsforening	8
5. Økonomiske oplysninger	9
5.1 Kapitalbehov	9
6. Ejendommens drift	9
6.1 Driftsudgifter	9
6.2 Moms	9

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

SÆLGES: Sjældent udbudt erhvervsandel med markant hjørneplacering

Velkommen til Åboulevard 55 – en enestående mulighed for at erhverve en stor erhvervsandel med en hel stueetage på i alt 383 m² og ca. 200 m² kælder under hele arealet. Med beliggenheden på hjørnet af Åboulevard og Bülowvej får du her en placering med maksimal eksponering midt i byens puls.

Lokalerne har gennem mere end 55 år dannet ramme om en velkendt virksomhed, som nu – efter mange års vækst – er vokset ud af rammerne. Virksomheden fortsætter sin drift på en større og mere passende adresse, og vælger derfor at sætte denne charmerende og unikke erhvervsandel til salg.

Dermed er der åbnet en sjælden mulighed for en ny ejer, der ønsker at skabe sit aftryk på en af byens mest markante placeringer.

Stueetagen byder på store, åbne butikslokaler med buede hjørnevinduer og rigelig loftshøjde, smukke detaljer som stuk, apotekerlofter og oprindelige, indbyggede reoler.

I lokalerne er der desuden en sjælden mulighed for et værksted midt i byen.

Hertil kommer flere baglokaler med plads til kontor, tekøkken, frokoststue og lager. Under hele andelen findes en rummelig kælder på ca. 200 m² med gode opbevaringsmuligheder.

Ejendommen ligger på en af Københavns vigtigste indfaldsveje med op imod 70.000 biler og 10.000 cyklister dagligt, og med hjørneplaceringen lige ud til et trafikeret lyskryds er synligheden helt i top. Her passerer både bilister, cyklister og fodgængere forbi hver eneste dag – en eksponering, som er svær at finde tilsvarende i byen.

Denne klassiske københavnerejendom, opført i 1905, står smukt vedligeholdt med pudset facade, elegante pilastre, gesimsbånd og et markant hjørnetårn med kuppel.

Facaden er moderniseret, men fremstår med sin oprindelige storhed og charme – en ejendom, der både imponerer og indrammer lokalerne med arkitektonisk kvalitet.

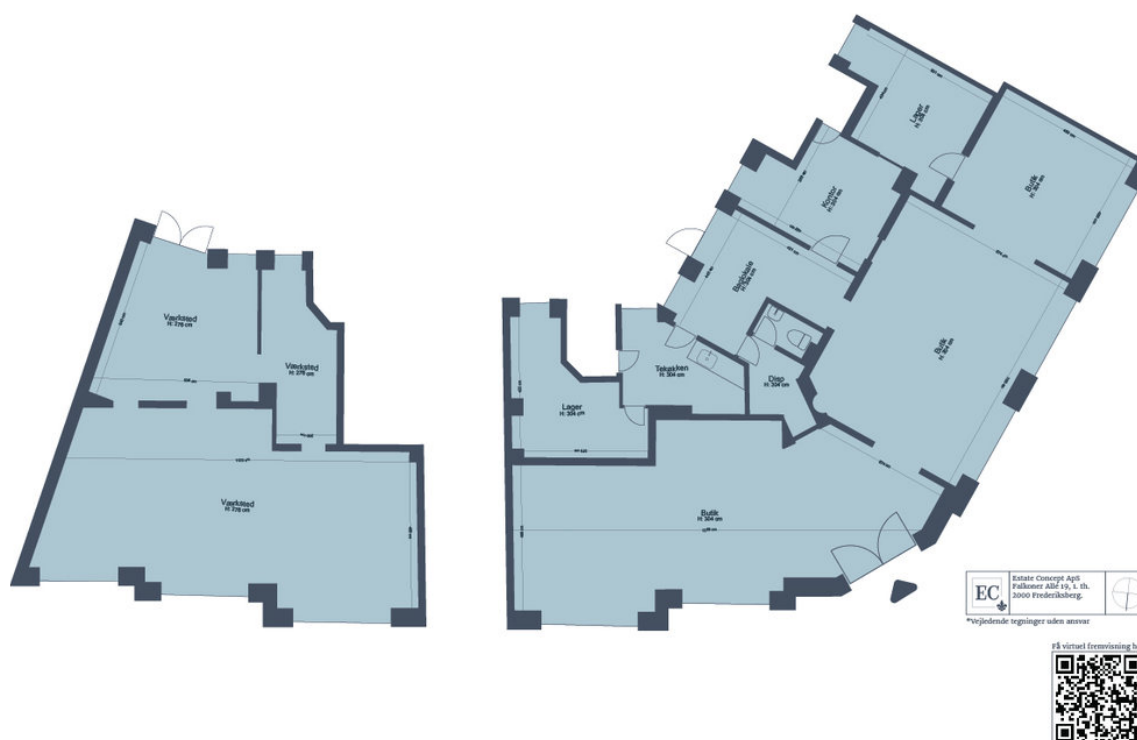
Området er let tilgængeligt for både kunder og medarbejdere. Tæt på finder du en nyopført P-kælder, som giver moderne parkeringsmuligheder i et område, hvor det ellers kan være en udfordring.







3. Plantegninger



4. Fakta

4.1 Ejendommen

Beliggende	Åboulevard 55, st., 1960 Frederiksberg C
Kommune	Frederiksberg
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Detailhandel/butik
Må benyttes til	Detailhandel/butik og Værksted

4.2 Arealfordeling

Byg.nr.	Anvendelse	Bebygget	Samlet	Kælder	Tagetage	Bolig	Erhverv
0	Værksted	121	0	200	0	0	121
0	Detailhandel	137	0	0	0	0	137
0	Værksted	82	0	0	0	0	82
0	Detailhandel	43	0	0	0	0	43
I alt	-	383		200			383

4.3 Energimærke

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

Hele ejendommen



4.4 Andelsforening

A/B KAYSER

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Kapitalbehov

Kontantpris	5.995.000
Handelsomkostninger anslået	37.850
Anslået kapitalbehov	6.032.850

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv)	pr. år	291.930	0%	291.930
A conto varme	pr. år	17.832	0%	17.832
Grundskyld	2023	0	0%	0
Udgifter i alt		309.762		309.762

6.2 Moms

Ejendommen er momsregistreret