

Salgsprospekt

Falkoner Alle 33, kld.. mf., 2000 Frederiksberg
Regulær erhvervsejerlejlighed med facade mod
Falkoner Allé

Sagsnr. **5550000063**



Kontantpris
Samlet areal m²

kr. 1.700.000
39

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
kontakt@estateconcept.dk, Tlf. 28124888
CVR: 45393593



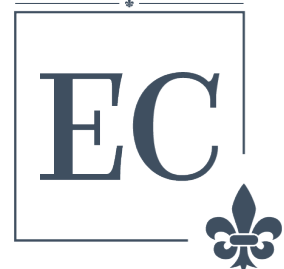
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000063**

Dato: 30.9.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Plantegninger	5
4. Fakta	6
4.1 Ejendommen	6
4.2 Energimærke	6
4.3 Ejerforening	6
4.4 Ejerforeningsforhold	6
5. Økonomiske oplysninger	7
5.1 Handelsomkostninger	7
5.2 Kapitalbehov	7
6. Ejendommens drift	7
6.1 Driftsudgifter	7

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

39 m² butikslokale – ideelt til detail, kiosk eller pakkeshop

Velkommen til Falkoner Allé 33 – en lille, men markant erhvervsejerlejlighed med bred facade og to store facadevinduer ud mod en af Frederiksbergs mest trafikerede handelsgader. Her får du 39 veldisponerede m² i et regulært og let anvendeligt butikslokale, der tidligere har været benyttet som kiosk – og som rummer oplagte muligheder for dig, der søger butik, pakkeshop eller mindre detailkoncept.

Lejligheden er registreret til butik og detail, og med en oplagt planløsning i ét stort rum er her god fleksibilitet i forhold til din indretning.

Rummet fremstår med:

- Kassetteloft med indbygget belysning
- Bred butiksfacade med stort lysindfald
- Lyst klinkegulv
- Regulær rektangulær form – nem at indrette

Butikken er beliggende i kælderplan, men med direkte indgang fra gaden og store vinduer mod facaden fremstår lokalet lyst og synligt. Her er god gennemgangstrafik fra både fodgængere og cyklister – og med sin placering midt på Falkoner Allé er eksponeringen i top.

Lokalet sælges som erhvervsejerlejlighed med lave fællesudgifter. Hvis anvendelsen ønskes ændret (eksempelvis til andet end detail), må istandsættelse og myndighedsbehandling påregnes.

Ejendommen på Falkoner Allé 33 er en klassisk Frederiksberg-ejendom opført i slutningen af 1800-tallet.

Ejendommen ligger centralt placeret midt på Falkoner Allé – med kort afstand til Frederiksberg Metrostation, Frederiksberg Centret og et bredt udvalg af butikker, caféer og specialforretninger.

Her er du omgivet af liv, handel og synlighed – og du får adgang til én af byens mest efterspurgte erhvervsbeliggenheder.



3. Plantegninger



*Vejledende tegninger uden ansvar

4. Fakta

4.1 Ejendommen

Beliggende	Falkoner Alle 33, kld.. mf., 2000 Frederiksberg
Ejl.nr	2
Kommune	Frederiksberg
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Detailhandel/butik
Må benyttes til	Detailhandel/butik

4.2 Energimærke

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

Hele ejendommen



4.3 Ejerforening

E/F Falkoner Allé 33 / Rolfsvej 1

4.4 Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 5,95 / 100,00
Adm. fordelingstal: 5,95 / 100,00
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst
 pantstiftende

I form af: Ingen

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	12.050
Handelsomkostninger inkl. moms	12.050

5.2 Kapitalbehov

Kontantpris	1.700.000
Handelsomkostninger anslået	12.050
Anslået kapitalbehov	1.712.050

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Grundskyld	2023	5.405	0%	5.405
Fællesudgift (erhverv)	pr. år	25.109	0%	25.109
A conto varme	pr. år	3.990	0%	3.990
A conto vand pr. md.	pr. år	2.760	0%	2.760
Udgifter i alt		37.264		37.264