

# Lejepropekt

Smallegade 26A/Ved Andebakken 2, st., 2000

Frederiksberg

Butik med markant hjørneplacering på travle  
Smallegade.

Sagsnr. **5550000105**



**Årlig leje kr.**

Årlig leje pr. kvm.

Depositum

208.800

2.200

104.400

Samlet areal m<sup>2</sup>

Lejemålstype

Anvendelse

153

Detailhandel/butik

Detail eller liberalt ehverv

# 1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000105**

Dato: 3.12.2025

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Indholdsfortegnelse     |   |
| 2. Beskrivelse og billeder | 3 |
| 3. Fakta                   | 6 |
| 3.1 Lejemålet              | 6 |
| 4. Økonomi                 | 6 |
| 4.1 Leje                   | 6 |
| 4.2 Forbrug                | 7 |
| 4.3 Moms                   | 7 |
| 5. Lejevilkår              | 7 |
| 5.1 Lejestart              | 7 |
| 5.2 Opsigelsesvarsel       | 7 |
| 5.3 Afståelse / fremleje   | 7 |
| 5.4 Lejeregulering         | 7 |
| 6. Plantegninger           | 8 |
| 7. Oversigtskort           | 9 |

**Estate Concept**

@: kontakt@estateconcept.dk

M: 28124888

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



## 2. Beskrivelse og billeder

---

Butik med markant hjørneplacering på travle Smallegade.

Lejemålet på Smallegade 26A er en sjældent udbudt mulighed for dig, der ønsker maksimal eksponering midt i ét af Frederiksbergs mest trafikerede områder.

Med sin markante placering på hjørnet af Smallegade og Ved Andebakken får du et butikslokale, der bliver set – hver dag, året rundt.

Lokalet er lyst, regulært og fleksibelt indrettet. Forlokalet har højt til loftet og store facadevinduer mod begge sider af ejendommen, som trækker dagslyset langt ind og skaber en indbydende stemning. Her er plads til både butik, showroom, klinik eller kreativt erhverv.

Seks trappetrin fører fra forlokalet op til to gode baglokaler, hvoraf det ene har udgang til en lille altan mod Ved Andebakken. Lejemålet rummer desuden toilet med bad og et fint tekøkken, som gør det nemt at skabe gode arbejdsforhold for både kunder og personale.

Fra forlokalet er der ligeledes nedgang til en rummelig og højloftet kælder med mere end to meters ståhøjde og med gode muligheder for opbevaring eller lager.

Lejemålet er liggende i en klassisk og harmonisk Frederiksberg-ejendom, opført i 1941 i røde teglsten.

Beliggenheden er central. Der er kun 100 meter til Frederiksberg Have og kort afstand til både Frederiksberg Rådhusplads, Frederiksberg Centret, CBS, Falkoner Alle og Gl. Kongevej.

Busser stopper næsten lige uden for døren, og Metroen (M1, M2 og M3) ligger få minutters gang fra adressen. Parkeringen klares nemt i det nye P-hus på John Winthers Plads – lige overfor lejemålet.

Et solidt lejemål med stor eksponeringsværdi og alle byens faciliteter lige ved hånden.





## 3. Fakta

---

### 3.1 Lejemålet

Beliggende Smallegade 26A/Ved Andebakken 2, st., 2000 Frederiksberg

Kommune Frederiksberg

Region Hovedstaden

Zonestatus Byzone

#### Anvendelse

Lejemålstype Detailhandel/butik

Må benyttes til Detail eller liberalt erhverv

#### Lejemålets arealer, specifikationer

| <i>Beliggenhed</i> | <i>Anvendelse</i> | <i>Areal m<sup>2</sup></i> | <i>Årlig leje m<sup>2</sup></i> | <i>Årlig leje i alt</i> |
|--------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Forlokale          | Detail            | 54                         | 2.200                           | 118.800                 |
| Baglokale          | Detail            | 54                         | 1.250                           | 67.500                  |
| Kælder             | Lager             | 45                         | 500                             | 22.500                  |

## 4. Økonomi

---

### 4.1 Leje

|            | <i>Beløb i kr.</i> | <i>Pr. m<sup>2</sup></i> |
|------------|--------------------|--------------------------|
| Årlig leje | 208.800            | 2.200                    |

|           |         |
|-----------|---------|
| Depositum | 104.400 |
|-----------|---------|

\*) Samtlige beløb er anført ekskl. moms.  
Leje og øvrige udgifter som opkræves af udlejer forfalder forud til betaling.

## 4.2 Forbrug

Aconto varme p.a.

9.000

El: Efter måler direkte til leverandøren.

## 4.3 Moms

Lejemålet er frivilligt momsregistreret

Ja

# 5. Lejevilkår

---

## 5.1 Lejestart

Lejestart/overtagelse

Efter nærmere aftale.

## 5.2 Opsigelsesvarsel

Opsigelsesvarsel udlejer

6 mdr.

Opsigelsesvarsel lejer

6 mdr.

Uopsigelighed udlejer

2 års uopsigelighed fra udlejers side af.

Uopsigelighed lejer

2 års uopsigelighed fra lejers side af.

## 5.3 Afståelse / fremleje

Afståelsesret

Nej

Fremlejemål

Nej

Fremlejeret

Nej

Tidsbestemt lejemål

Nej

## 5.4 Lejeregulering

Regulering af leje

NPI. min. 3% p.a.

Regulering stigning i skatter og afgifter

Ja

Regulering stigning i forsikringspræmie

Ja

Regulering depositum

Ja

## 6. Plantegninger



Få visuel fremvisning her:



Estate Concept ApS  
Falkoner Allé 19, 1. th.  
2000 Frederiksberg.

\*Vejledende tegninger uden ansvar

## 7. Oversigtskort

