

# Salgsprospekt

Valby Langgade 100, st.. th., 2500 Valby

Turnkey frisørsalon med fuld inventarpakke – midt på  
Valby Langgade

Sagsnr. **5550000087**



**Kontantpris**

Samlet areal m<sup>2</sup>

**kr. 1.450.000**

75

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



## 1. Indholdsfortegnelse

---

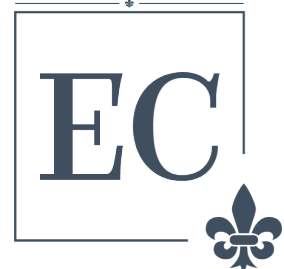
Sagsnr. **5550000087**

---

Dato: 3.3.2026

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Indholdsfortegnelse     |   |
| 2. Beskrivelse og billeder | 3 |
| 3. Fakta                   | 6 |
| 3.1 Ejendommen             | 6 |
| 3.2 Energimærke            | 6 |
| 4. Økonomiske oplysninger  | 7 |
| 4.1 Kapitalbehov           | 7 |
| 5. Ejendommens drift       | 7 |
| 5.1 Driftsudgifter         | 7 |
| 5.2 Startafkast            | 7 |
| 5.3 Moms                   | 7 |

ESTATE CONCEPT



**Morten Lind**  
Ejendomsmægler & Valur MDE  
@: lind@estateconcept.dk  
T: 23831963

## 2. Beskrivelse og billeder

---

### **75 m<sup>2</sup> fuldt funktionel salon med regulær planløsning, optimal eksponering og mulighed for drift fra dag ét.**

Velkommen til Valby Langgade 100, st. th. – en veldisponeret erhvervsandel på 75 m<sup>2</sup> i stueplan, der i dag huser en komplet indrettet frisørsalon med alt inventar inkluderet. Her får du en nøglefærdig løsning, hvor du kan åbne dørene for kunderne med det samme – uden at skulle investere i indretning, installation eller ombygning.

Salonen fordeler sig over to niveauer og fremstår både regulær og funktionel med god intern logistik og optimal udnyttelse af kvadratmeterne. De store facadevinduer mod Valby Langgade giver flot dagslys og synlighed mod gaden, mens flisegulve og flisebeklædte vægge sikrer nem rengøring og et professionelt udtryk.

Indretningen rummer bl.a.:

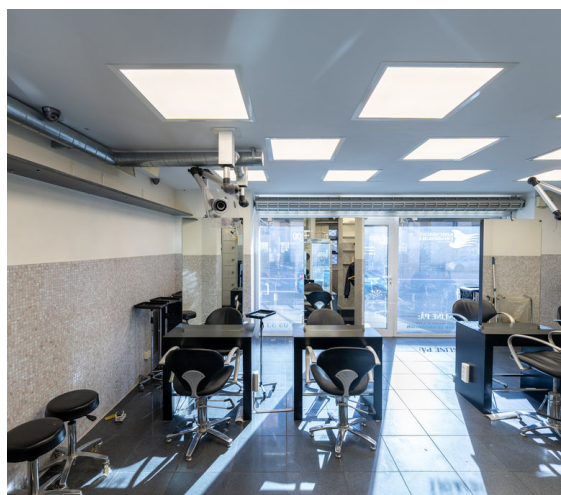
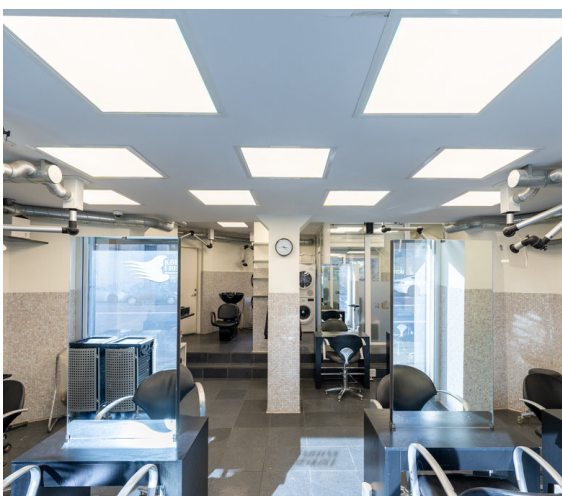
- 10 velbelyste frisørstole med udsugning og god loftshøjde
- To vaskestole med udsugning
- Vaskesøjle og opbevaringsmuligheder
- Separat toilet
- Rullegitter

Her er med andre ord alle de nødvendige installationer til en effektiv salondrift allerede på plads – ideelt for frisører, kosmetologer eller andre skønhedsfag.

Ejendommen er en klassisk københavnertygning med fine, arkitektoniske detaljer, herunder pudset facade og markante karnapper.

Ejendommen ligger i den rolige del af Valby Langgade – tæt på Retortvej og Vestre Kirkegård. Området er præget af boliger og mindre erhvervsdrivende, og salonen har synlig facade ud mod gaden med god eksponering for lokal trafik og forbipasserende.

En oplagt mulighed for dig, der vil starte eller udvide din forretning i professionelle rammer – uden bøvlg og startomkostninger.





## 3. Fakta

---

### 3.1 Ejendommen

|                   |                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Beliggende        | Valby Langgade 100, st.. th., 2500 Valby                                           |
| Kommune           | København                                                                          |
| Region            | Hovedstaden                                                                        |
| Zonestatus        | Byzone                                                                             |
| <b>Anvendelse</b> |                                                                                    |
| Ejendomstype      | Detailhandel/butik<br>ideelt for frisører, kosmetologer<br>eller andre skønhedsfag |
| Må benyttes til   |                                                                                    |

### 3.2 Energimærke

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

Hele ejendommen



## 4. Økonomiske oplysninger

### 4.1 Kapitalbehov

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Kontantpris                 | 1.450.000 |
| Handelsomkostninger anslået | 10.550    |
| Anslået kapitalbehov        | 1.460.550 |

## 5. Ejendommens drift

### 5.1 Driftsudgifter

| Udgifter              |        | Brutto | Lejeandel | Netto  |
|-----------------------|--------|--------|-----------|--------|
| Boligafgift (erhverv) | pr. år | 68.002 | 0%        | 68.001 |
| A conto varme         | pr. år | 15.240 | 0%        | 15.240 |
| A conto internet      | pr. år | 1.368  | 0%        | 1.368  |
| Fællesudgifter        | pr. år | 7.800  | 0%        | 7.800  |
| Grundskyld            | 2023   | 0      | 0%        | 0      |
| Udgifter i alt        |        | 92.410 |           | 92.409 |

### 5.2 Startafkast

$-92.410 \times 100$

$$\frac{-92.410}{1.460.550} = -6,33\%$$

### 5.3 Moms

Ejendommen er momsregistreret