

# Salgsprospekt

Elbagade 22B, st.. mf., 2300 København S

Velindrettet erhvervsandel med hjørneeksponering, to  
hemse og ekstra kælderplads – centralt på Amager

Sagsnr. **5550000120**



**Kontantpris**

Samlet areal m<sup>2</sup>

**kr. 995.000**

37

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



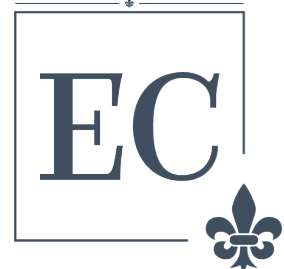
## 1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000120**

Dato: 3.3.2026

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. Indholdsfortegnelse     |   |
| 2. Beskrivelse og billeder | 3 |
| 2.1 Plantegninger          | 5 |
| 3. Fakta                   | 6 |
| 3.1 Ejendommen             | 6 |
| 3.2 Arealfordeling         | 6 |
| 3.3 Energimærke            | 6 |
| 4. Økonomiske oplysninger  | 7 |
| 4.1 Kapitalbehov           | 7 |
| 5. Ejendommens drift       | 7 |
| 5.1 Driftsudgifter         | 7 |
| 5.2 Moms                   | 7 |

ESTATE CONCEPT



**Morten Lind**

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

## 2. Beskrivelse og billeder

---

### **SÆLGES: Erhvervsandel med hjørneplacering og bad – Amager**

Velindrettet erhvervsandel på 37 m<sup>2</sup> med store vinduer, god loftshøjde og effektiv planløsning. Ideel til kontor eller showroom i attraktivt kvarter på Amager.

#### **INDRETNING**

Lyst forlokale med flot lysindfald og synlighed fra gaden. To hemse udnytter højen optimalt og giver ekstra arbejds- eller opbevaringsplads.

Stilrent og funktionelt køkken med komfur og vaskemaskine. Stort, rummeligt badeværelse med toilet.

Fra forlokalet er der adgang til tør kælder på ca. 10 m<sup>2</sup> – oplagt til lager eller arkiv.

#### **EJENDOMMEN**

Ejendommen er opført i 1934 og fremstår som en klassisk rødstensejendom med tidstypiske detaljer. Den solide murstenskonstruktion og den markante hjørneplacering giver ejendommen karakter og synlighed.

#### **OMRÅDET**

Elbagade ligger centralt på Amager i et område præget af både boliger og mindre erhverv. Her er du tæt på Amagerbrogade med butikker, caféer og dagligvarehandel samt gode offentlige transportforbindelser.

Kort sagt: En kompakt, men gennemtænkt erhvervsandel, hvor hver kvadratmeter er effektivt udnyttet.

Kontakt os for yderligere information og fremvisning.



## 2.1 Plantegninger



## 3. Fakta

### 3.1 Ejendommen

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Beliggende        | Elbagade 22B, st.. mf., 2300 København S |
| Kommune           | København                                |
| Region            | Hovedstaden                              |
| Zonestatus        | Byzone                                   |
| <b>Anvendelse</b> |                                          |
| Ejendomstype      | Detailhandel/butik                       |
| Må benyttes til   | Detailhandel/butik                       |

### 3.2 Arealfordeling

| Byg.nr. | Anvendelse   | Bebygget | Samlet | Kælder | Tagetage | Bolig | Erhverv |
|---------|--------------|----------|--------|--------|----------|-------|---------|
| 1       | Detailhandel | 0        | 37     | 10     | 0        | 0     | 37      |
| I alt   | -            |          | 37     | 10     |          |       | 37      |

#### Øvrige bemærkninger:

Udover 37 m<sup>2</sup> i stueetagen, er erhvervsandelen indrettet med kælder på ca. 10 m<sup>2</sup> samt to brugbare hemse.

### 3.3 Energimærke

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

Hele ejendommen



## 4. Økonomiske oplysninger

### 4.1 Kapitalbehov

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Kontantpris                 | 995.000   |
| Handelsomkostninger anslået | 7.850     |
| Anslået kapitalbehov        | 1.002.850 |

## 5. Ejendommens drift

### 5.1 Driftsudgifter

| Udgifter              |         | Brutto | Lejeandel | Netto |
|-----------------------|---------|--------|-----------|-------|
| Boligafgift (erhverv) | pr. md. | 2.075  | 0%        | 2.075 |
| A conto varme         | pr. md. | 640    | 0%        | 640   |
| A conto vand          | pr. md. | 119    | 0%        | 119   |
| Grundskyld            | 2023    | 0      | 0%        | 0     |
| Udgifter i alt        |         | 2.834  |           | 2.834 |

### 5.2 Moms

Ejendommen er momsregistreret