

Salgsprospekt

Rosenørns Alle 37, st., 1970 Frederiksberg C

Stilren erhvervsandel med markant hjørneplacering og
højt afkast – midt på Frederiksberg

Sagsnr. **5550000091**



Kontantpris

kr. 3.500.000

Samlet areal m ²	111
Årlig lejeindtægt kr.	334.549
Antal lejemål bolig	0
Antal lejemål erhverv	2
Afkast	7,79 %

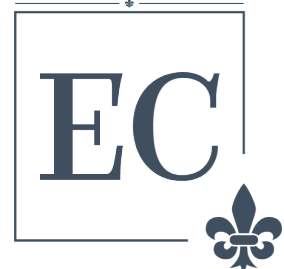
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000091**

Dato: 24.10.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	6
3.1 Ejendommen	6
3.2 Energimærke	6
3.3 Andelsforeningsforhold	6
4. Økonomiske oplysninger	6
4.1 Kapitalbehov	6
5. Ejendommens drift	7
5.1 Driftsudgifter	7
5.2 Nettoleje	7
5.3 Driftsbudget	7
5.4 Startafkast	7
5.5 Moms	7

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

SÆLGES: Stilren erhvervsandel med markant hjørneplacering og højt afkast – midt på Frederiksberg

111 m² udlejet erhvervsandel med eksklusiv indretning og en synlighed, der ikke er til at overse – afkast 7,8 %.

Velkommen til Rosenørns Allé 37, st. – en gennemført og moderne erhvervsandel med hjørneplacering mellem Rosenørns Allé og H.C. Ørstedes Vej. Her får du tre brede facadevinduer mod den trafikerede allé og et ekstra mod sidegaden – og dermed en eksponering, der dagligt rammer tusindvis af forbipasserende.

Lokalet er udlejet til ubemandet showroom og genererer et stabilt årligt afkast på 7,8 %. Med sin placering tæt ved søerne og Forum Metrostation er adressen både central og eftertragtet, og det gør denne investering særligt attraktiv – både på kort og lang sigt.

FLOT INDRETNING OG EKSKLUSIVT MATERIALEVALG

Indretningen er stilren og tidssvarende. Du træder ind i et regulært og aflangt forlokale med plads til showroom, udstilling eller kontor – alt sammen i et åbent og gennemlyst rum.

Forlængelsen af lokalet fører videre ind til et mindre baglokale med integreret tekøkken og moderne toilet – alt sammen holdt i samme minimalistiske og kvalitetsbevidste stil.

Gulvene er belagt med eksklusive fliser, og der er vinduer i begge ender, hvilket giver et fantastisk naturligt lysindfald gennem hele enheden.

EJENDOMMEN

Ejendommen er opført i 1877 og fremstår som en klassisk hjørnejendom i røde mursten med gesims og hvidmalede vinduer.

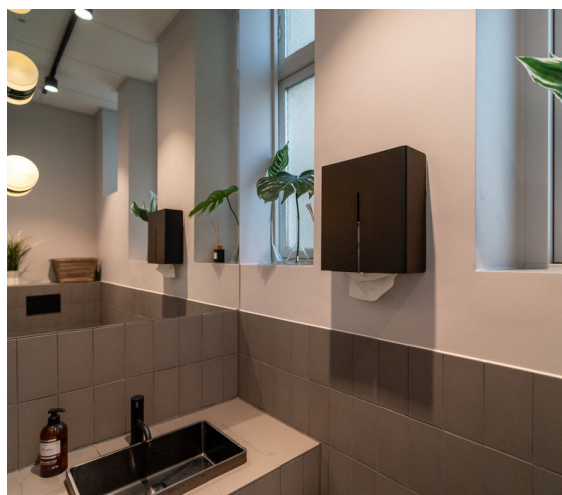
Facaden er markant og præsentabel med store butiksvinduer i stueplan og herskabelige træk på de øvre etager.

BELIGGENHED

Der er let adgang til offentlig transport – busser stopper nærmest foran døren, og Forum Metrostation ligger blot få minutters gang væk.

Her får du ikke bare en god beliggenhed – du får en investering i høj kvalitet og med stabil drift.





3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Rosenørns Alle 37, st., 1970 Frederiksberg C
Kommune	Frederiksberg
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Detailhandel/butik
Må benyttes til	Udlejning og investering

3.2 Energimærke

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

Hele ejendommen



3.3 Andelsforeningsforhold

Må benyttes til: Udlejning og investering

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Kapitalbehov

Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	22.850
Anslået kapitalbehov	3.522.850

5. Ejendommens drift

5.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv)	pr. år	60.132	0%	60.132
Grundskyld	2023	0	0%	0
Udgifter i alt		60.132		60.132

5.2 Nettoleje

Lejeindtægt, jf. lejeroversigt	kr.	334.549
Refusion driftsudgifter	kr.	
Ejendommens driftsudgifter	kr.	60.132
Nettoleje	kr.	274.417

5.3 Driftsbudget

Samlet kapitalbehov	kr.	3.522.850
Indtægter i alt		334.549
Driftsudgifter i alt		60.132
Resultat før renter		274.417
Forrentningsprocent inkl. refusioner		7,79%

5.4 Startafkast

274.417×100

3.522.850

= 7,79%

5.5 Moms

Ejendommen er momsregistreret

