

Salgsprospekt

Rosenørns Alle 37, st., 1970 Frederiksberg C
Stilren erhvervsandel med markant hjørneplacering og
højt afkast – midt på Frederiksberg

Sagsnr. **555000091**



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. **555000091**

Dato: 30.10.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Plantegninger	6
4. Fakta	7
4.1 Ejendommen	7
4.2 Energimærke	7
4.3 Andelsforeningsforhold	7
5. Økonomiske oplysninger	7
5.1 Kapitalbehov	7
6. Ejendommens drift	8
6.1 Driftsudgifter	8
6.2 Nettoleje	8
6.3 Driftsbudget	8
6.4 Startafkast	8
6.5 Moms	8

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. Ørsteds 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 hjørneejendom 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. Plantegninger



Få virtual fremvisning her:



	Estate Concept ApS Falkoner Allé 10, 1. th. 2000 Frederiksberg.	
--	---	--

*Vejledende tegninger uden ansvar

4. Fakta

4.1 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

4.2 Energimærke

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

Hele ejendommen



4.3 Andelsforeningsforhold

Må benyttes til: Udlejning og investering

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Kapitalbehov

Kontantpris	3.500.000
Handelsomkostninger anslået	22.850
Anslået kapitalbehov	3.522.850

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

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

6.2 Nettoleje

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

6.3 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%

6.4 Startafkast

$$274.417 \times 100$$

$$3.522.850 = 7,79\%$$

6.5 Moms

Ejendommen er momsregistreret

