



Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	103
Kontant	9.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.776	Altan	Ja
Byggeår	1907	Energimærke	D

Sagsnr. **1440357**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18B, st. 3. / 2000 Frederiksberg / Tlf. +45 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

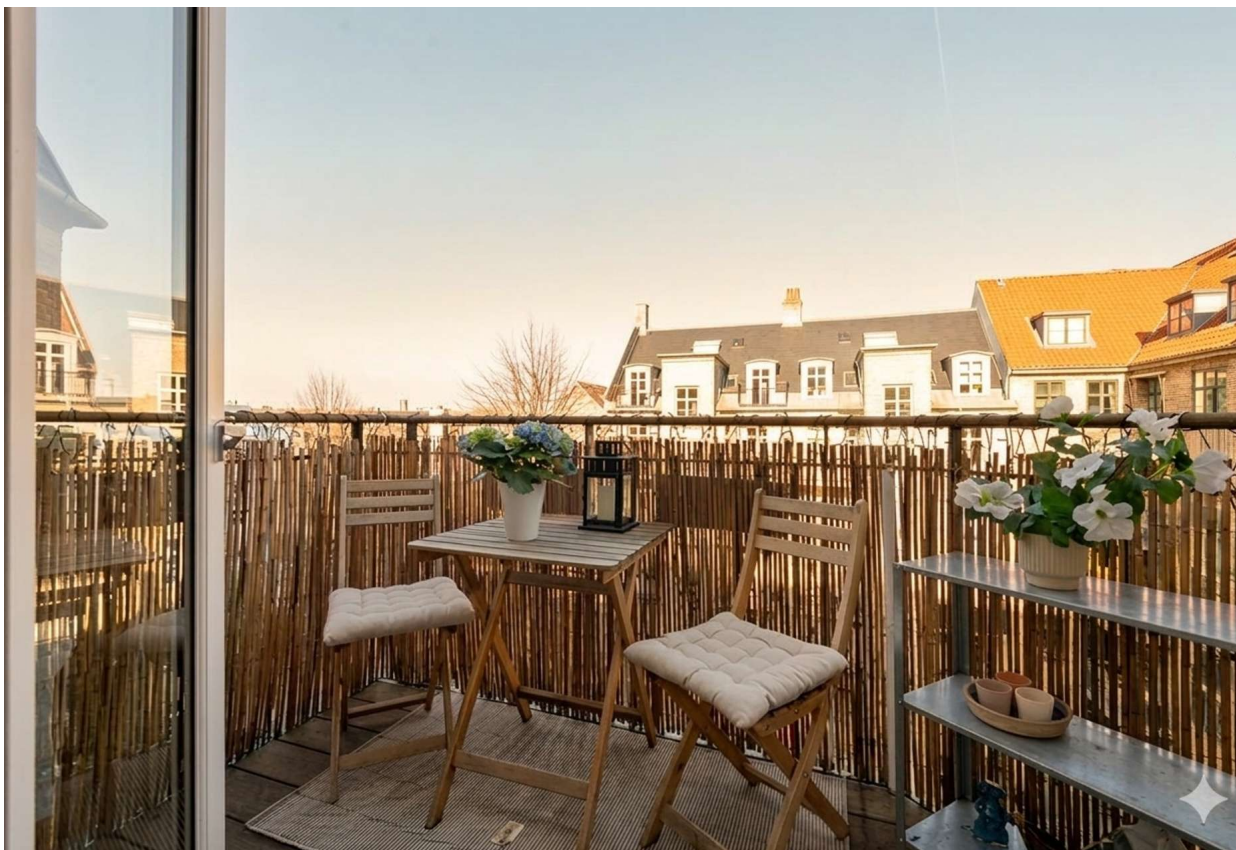
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026



INDRE FREDERIKSBERG – VELDIPONERET OG ATMOSFÆREFYLDT HERSKABSLEJLIGHED 103 KVM. 4 VÆRELSE MED 2 ALTANER - FANTASTISK LYSINDFALD OVER ALT I LEJLIGHEDEN.

Med en attraktiv beliggenhed tæt på Søerne, metroen ved Forum, Indre By, Landbohøjskolens Have m.m., tilbydes denne lyse og solrige, klassiske lejlighed, der rummer mange smukke, originale detaljer.

Du bydes velkommen i lejlighedens fordelingsentré, hvorfra der er adgang til et dejligt stort køkken (renoveret ca. i 2023). To smukke opholdsstuer en suite, hvoraf den ene har udgang til en lille, hyggelig altan med udsigt over byen. Stort soveværelse mod gårdsiden med udgang til en dejlig altan og skønt kig udover villakvarteret. Derudover et børneværelse og et brugbart badeværelse med badekar.

Der er et dejligt gennemgående lys overalt i lejligheden, højt til loftet, originale plankegulve og smukke detaljer, der bevarer lejlighedens klassiske charme.

Lejligheden er yderst indbydende og ideel for den unge børnefamilie – den vil også være velegnet som delejlighed.

Hovedejendommen blev opført i 1907, og ejerforeningen er veldrevet. Ejerforeningen har parkeringsplader i gården, der udlejes til beboerne. Der er p.t. venteliste. Termovinduer. Der er i lejligheden udskiftet faldstamme i både køkken og på badeværelset.

Der er gode indkøbsmuligheder i nærområdet samt flere take-away steder og restauranter.

VELKOMMEN TIL ROSENØRNS ALLE 34, 4. SAL TH.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

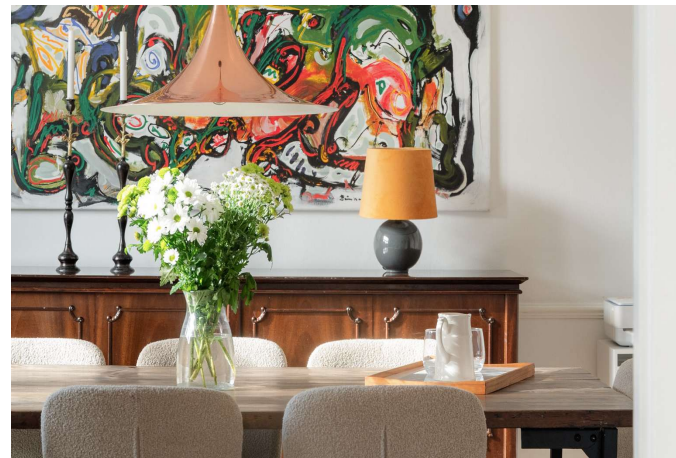
Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

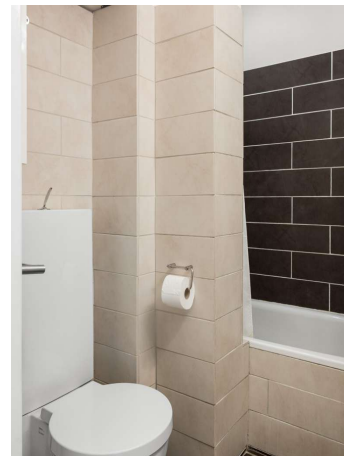




Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

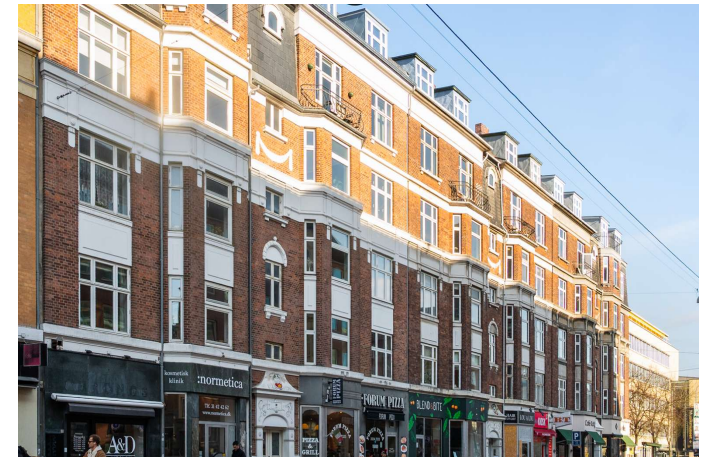




Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

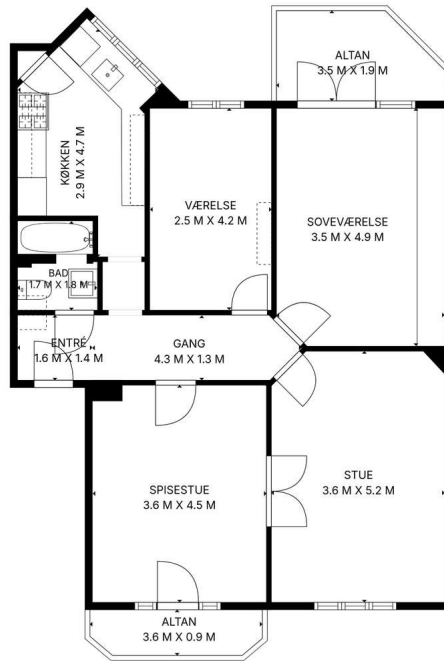




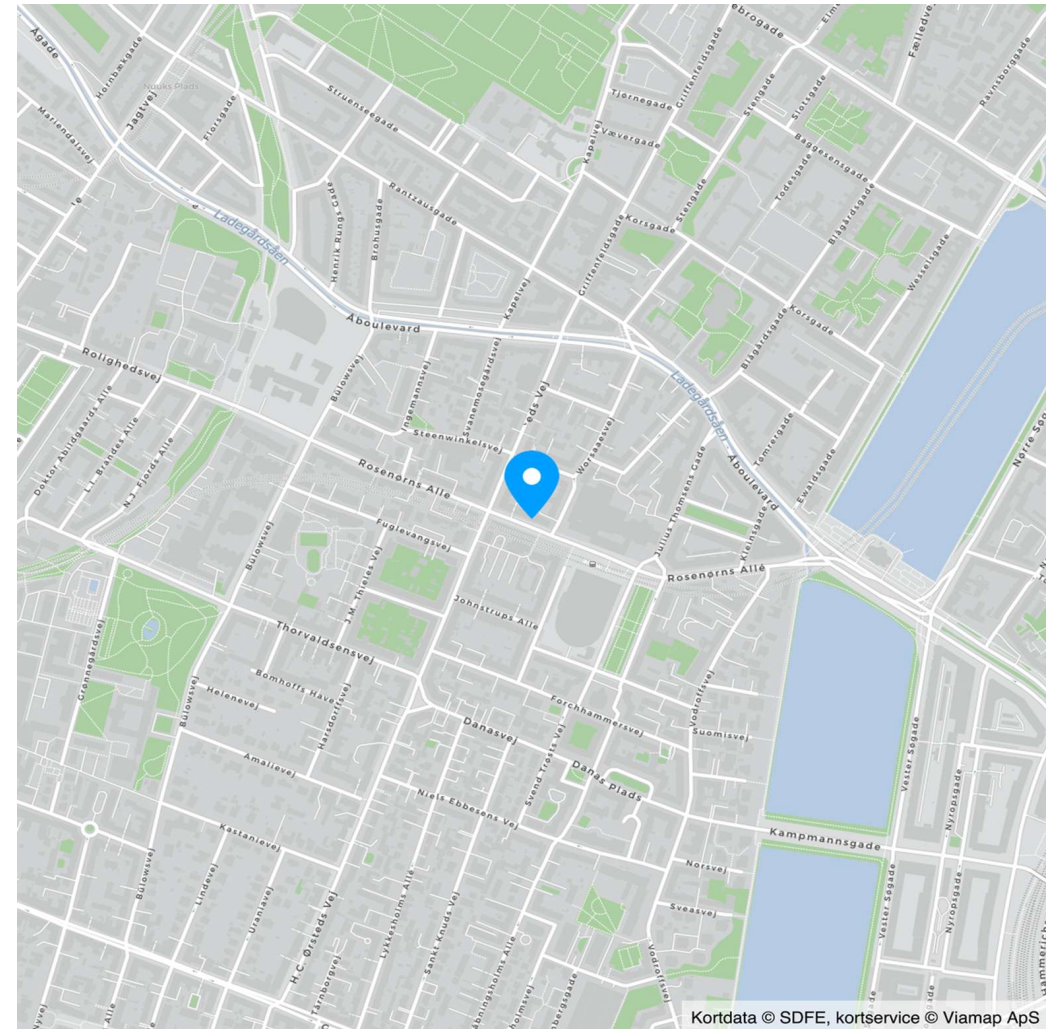
Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Frederiksberg
Matr.nr.: 18gv Frederiksberg
BFE-nr.: 186111
Ejerl. Nr.: 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1907

Arealer**

Tinglyst areal: 94 m²
Heraf tinglyst boligareal: 94 m²
BBR-boligareal: 103 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.250.000
Grundværdi: 3.949.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.000.000
Grundlag for grundskyld: 3.159.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn Leonard - Køle/frys Leonard - Gaskomfur - Emhætte Elica - Vaskemaskine Logik - Opvaskemaskine Leonard jf. oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 8.400 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 2.164.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.500	Kontantpris	kr.	9.295.000
Grundskyld	kr.	9.794	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.650
Fællesudgifter	kr.	21.836	I alt	kr.	9.352.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	178	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.308			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.731 md. / 608.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.191 md. / 494.286 år v/25,00 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: E/F Rosenørns Allé 34

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 1 / 12

Tinglyst: 1 / 12

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Loftrum og Tørrerum/loft, Opgangen har fælles cykelskur og et fælles rum i kælderen jf. sælgers oplysningsskema

Servitutter

- Nr. 1: 12.07.1865 - Dok om vandløb, (2U700-446)
- Nr. 2: 28.03.1866 - Dok om brønde, rister og gangsti, (2X431-357)
- Nr. 3: 13.11.1867 - Dok om veje, kan ikke hæves uden samtykke fra Frbg komm, (2Ø58-1000)
- Nr. 4: 03.06.1868 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (2Ø513-627)
- Nr. 5: 02.03.1870 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, (3C33-242)
- Nr. 6: 21.08.1872 - Dok om sparvejsanlæg, (3F255)
- Nr. 7: 15.10.1873 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grøft mv, (3H122-1188)
- Nr. 8: 20.05.1892 - Dok om grænserne mod jernbanen, (5I754-575)
- Nr. 9: 07.12.1900 - Ekspropriationsfortegnelse, arealers anv til gade (52 963-2499)
- Nr. 10: 21.07.1905 - Dok om vej mv, magelæg og vedligeholdelse mv, (6N 147-1601), Se akt
- Nr. 11: 03.11.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (6N 304-2382)
- Nr. 12: 22.12.1905 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (6O 458-2786)
- Nr. 13: 19.04.1907 - Dok om benyttelsen af værelser mv, Vedr 18GU, 18GV, 18GZ (6Q 752), Se akt
- Nr. 14: 18.01.1918 - Dok om dispensation mht et areals anvendelse mv (7L 243-319)

- Nr. 15: 01.02.1918 - Dok om arealer og disses sammenlægning mv, Se akt
- Nr. 16: 01.10.1920 - Dok om benyttelse af lejlighederne mv, Vedr 18GU, GV, GX (7T 31-1792), Se akt
- Nr. 17: 20.05.1921 - Dok om færdselsret mv, Vedr 18GV, (7T 490-749), Se akt
- Nr. 18: 06.06.1924 - Dok om forlængelse af Sofievej, (7Ø 271-760), Se akt
- Nr. 19: 19.06.1930 - Dok om adgang for brandvæsnet til nærm angivet areal, om post ihegnet mv, Vedr 18GX, Se akt
- Nr. 20: 28.06.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 21: 03.06.1932 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 18GV -
- Nr. 22: 26.06.1942 - Dok om varme-og varmtvandsforsyning -
- Nr. 23: 31.08.1942 - Dok om skure mv, Vedr 18GX, 18GV -
- Nr. 24: 01.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv 2_FRB_GR_A1
- Nr. 25: 23.11.1961 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 26: 31.08.1962 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 27: 08.04.1974 - Dok om åbning i brandmur, garagebygning mv, Se akt
- Nr. 28: 18.09.1984 - Lokalplan nr. 45
- Nr. 29: 11.08.1998 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Rosenørns Allé 34, Tillige lyst pantstiftende. 2_FRB_GV18

Planer

Kommuneplan 6.B.5 - Worsaaesvej

Lokalplan 228

Lokalplan 238 - Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3

Lokalplan 45 - Et område ved Rosenørns Allé, H.C. Ørsteds Vej, Åboulevard, Jakob Dannefærds Allé og Worsaaesvej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Adresse: Rosenørns Alle 34, 4. th, 1970 Frederiksberg C
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1440357
Ejerudgift/md.: kr. 4.776

Dato: 28.03.2026

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Kommune- og spildevandsplaner

Plan - Kommuneplan 2025

Plan - Worsaaesvej

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Kloakopland - Opland 2

Husdyr

Vedtægter § 22 - der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboer. afgørelsen herom har foreningens bestyrelsen.

Udlejning

Vedtægter § 22 - lejlighederne må ikke udlejes uden bestyrelsen godkendelse.

P-pladser

P-plads udlejes i fælles gård, til p.t. kr. 1.200 pr. kvartal. Der er venteliste og sælgers evt. p-plads følger ikke med ved salg. jf. administratorskema

Arbejdsdag

Der er arbejdsdag i foreningen jf. ejerlejlighedsskema

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler!

Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk