

Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**78**
Kontant	**6.750.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**6.012**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1930**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **159-8511**

RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026



Lys tagetagelejlighed med altan over grøn gård på Østerbro

Velkommen til en yderst lys og karakterfuld tagetagelejlighed på Østerbro, hvor klassisk murstensarkitektur møder moderne nordisk boligstil. Lejligheden ligger øverst i en ejendom, der byder på en luftig og indbydende atmosfære, som man straks føler sig hjemme i.

Lejligheden
Lejlighedens stue har højt til loftet, hvidmalede bjælker og ovenlysvinduer, der lader himlens lys strømme ind fra oven. Sammen med de store vinduer og de lyse gulve giver det rummet en åben og lys karakter. Her er plads til både sofaarrangement og et stort spisebord, så rummet indbyder til alt fra rolige hjemmeaftener til hyggelige middage med familie og venner.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og er indrettet med lyse fronter, rummelig bordplads og indbygget ovn og kogeplade. Vinduet over vasken giver dagslys og et hyggeligt kig over de omkringliggende bygninger.

Fra stuen træder du ud på den skønne altan, som er et lille fristed højt over byen. Her kan du nyde morgenkaffen eller en lun sommeraften med udsigt over den grønne gård med gamle træer og de karakteristiske røde tegltage.

Soveværelset er lyst og rummeligt med store vinduer og skrå vægge, der giver rummet både charme og ro. Badeværelset er pænt og moderne med vindue, brusenische med mørke fliser og håndvask med underskab. Entréen giver en velkomstfølelse og god plads til overtøj.

Området
Østerbro er en af Københavns mest eftertragtede bydele, kendt for sin trygge og grønne atmosfære. Her bor du tæt på Fælledparken, hyggelige caféer, specialbutikker, gode skoler og offentlig transport. Alt sammen i rolige omgivelser og med kort afstand til byens puls. Det er et sted, hvor hverdagen er nem og livskvaliteten høj.

Klimakvarter:

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: Lasse Lemche

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

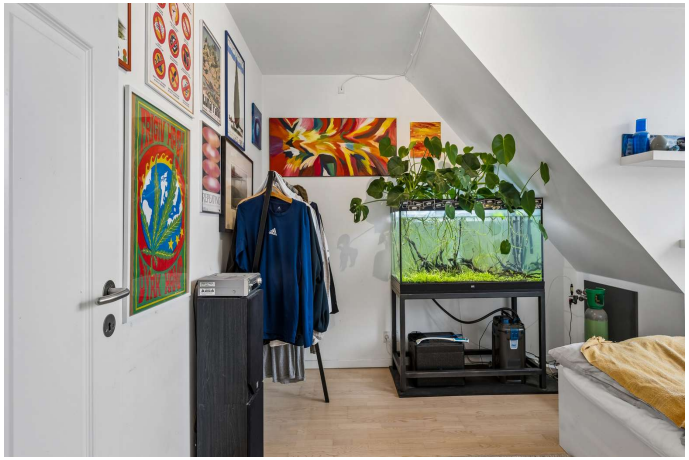
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

ALTERNATIV PLANTEGNING



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

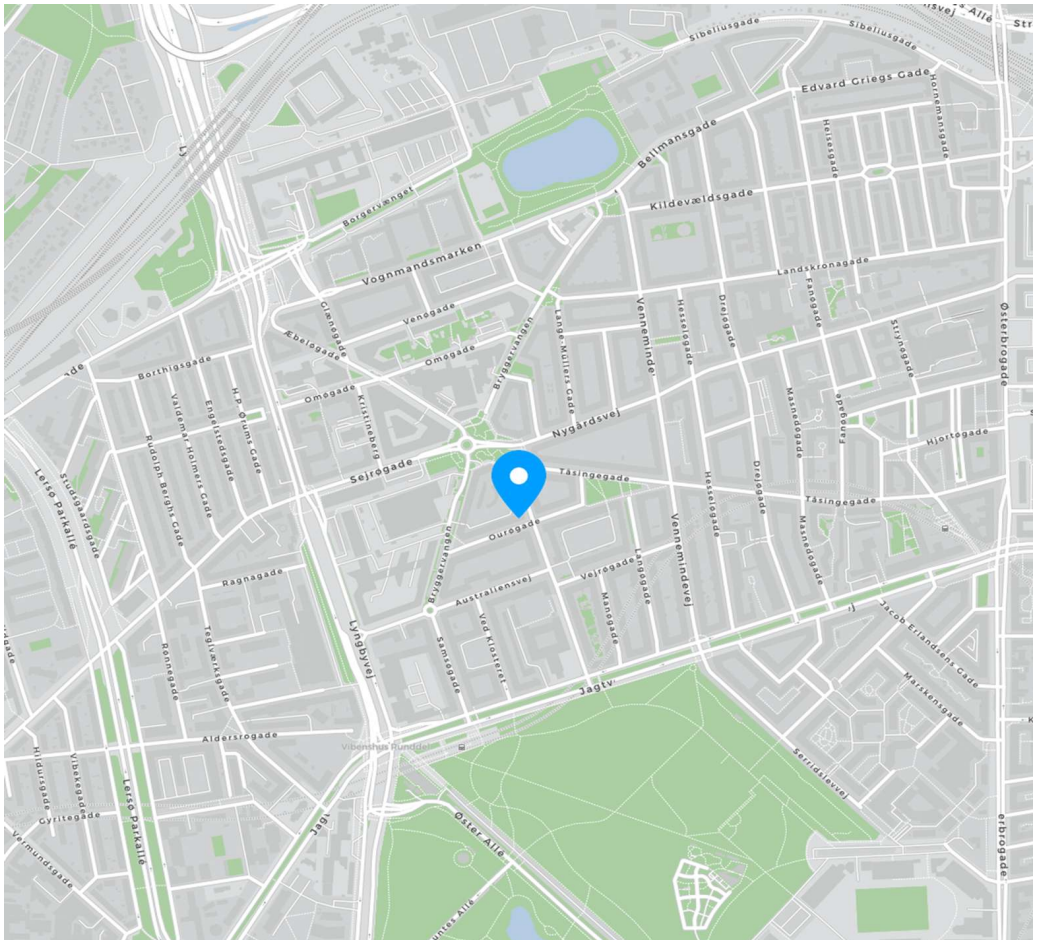
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4352 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	149943
Ejerl. Nr.:	83
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.683.000
Grundværdi:	3.205.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.746.400
Grundlag for grundskyld:	2.564.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	73 m^2
BBR-boligareal:	78 m^2

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

Vaskemaskine, Emhætte, Tørretumbler, Opvaskemaskine, Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.503 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Bevaringsværdige bygninger
Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Ourøgade 33, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 159-8511
Ejerudgift/md.: kr. 6.012

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.107
Grundskyld	kr.	13.076
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	111
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	29.160
Fælleslån 2	kr.	4.290
Fælleslån 3	kr.	6.394
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	72.138

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	6.795.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.799 md. / 453.588 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.926 md. / 371.115 år v/24,19 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 16: hovedstol kr. 2.225.000
Nr. 17: hovedstol kr. 275.000
Nr. 18: hovedstol kr. 2.022.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 2 (Renoveringsprojekt, div. 2024), ANSLÅET	40.000	17.11.2026
Fælleslån 3 (Gård + kloakprojekt 2025), ANSLÅET	75.000	17.11.2026
Kommende fælleslån (altan, facade og kvistrenovering, ANSLÅET	186.000	17.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Bryggervangen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 6 / 692
Tinglyst: 6 / 369
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum iflg. sælger

Servitutter
- Nr. 1: 27.11.1882 - Dok om udlæg af arealer til gade, (Q/112) -
- Nr. 2: 08.05.1905 - Dok om gadeudlæg mv
- Nr. 3: 25.04.1910 - Dok om årlig vej- og belysningsafg. Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (B/32). Tillige lyst pantstiftende. -
- Nr. 4: 01.02.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 01.02.1934 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 18.09.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 7: 18.09.1934 - Dok om passage og gennemkørsel
- Nr. 8: 09.10.1934 - Dok om tørrerum i kælderen
- Nr. 9: 21.07.1937 - Dok om vandforsyning mv 1_B-II_621 - korrekte årstal 1934
- Nr. 10: 12.10.1989 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_621
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 12: 07.05.1999 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende 1_B-II_621
- Nr. 13: 29.10.2008 - Dok om at ejerlejligheden skal anvendes til helårsbeboelse
- Nr. 14: 28.06.2013 - Tillæg til vedtægter

Planer
Kommuneplan R24.B.2.31 - R24.B.2.31 - B4*

Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter

Spildevandsplan: https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/
Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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