



REAL

## Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV

Ejd. type  
Kontant  
Ejerudgift  
Byggeår

**Ejerlejlighed**  
**4.245.000**  
**3.138**  
**1973**

Bolig m<sup>2</sup>  
Værelser  
Energimærke

**71**  
**3**  
**D**

Sagsnr. **113-3493**

**RealMæglerne** Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

## 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: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026



### Velindrettet og indbydende lejlighed på 71 m<sup>2</sup> med fransk altan

Velkommen til denne indbydende og velindrettede ejerlejlighed på 71 m<sup>2</sup>, beliggende på Banebrinken 93, 3. 30. i København NV. Her får du en rummelig lejlighed med en god og funktionel planløsning, flotte gulve, et nyere køkken samt et badeværelse med badekar. Dertil kommer en hyggelig fransk altan fra stuen, som tilfører lejligheden et dejligt udemiljø og giver mulighed for at åbne hjemmet op mod omgivelserne.

Allerede ved ankomsten opleves lejligheden som et hjem med en god kombination af funktionalitet, komfort og atmosfære. De flotte gulve skaber en varm og sammenhængende base i lejlighedens opholdsrum og bidrager samtidig til et elegant og tidløst udtryk. Lejlighedens 71 m<sup>2</sup> er godt udnyttet og giver fine muligheder for både parret, singlen eller køberen, der ønsker en overskuelig bolig med separat soveværelse og et rummeligt opholdsrum.

Stuen fungerer naturligt som lejlighedens centrale samlingspunkt. Her er der god plads til både sofaarrangement, spiseplads og øvrig indretning, så rummet nemt kan tilpasses den enkeltes behov og stil. Fra stuen er der direkte adgang til den franske altan, som er en særdeles charmerende detalje. På lune dage kan dørene åbnes, så der kommer ekstra luft og lys ind i lejligheden, og den franske altan bliver samtidig et naturligt sted at nyde morgenkaffen eller et glas vin sidst på dagen.

Læs mere på næste side...

### 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: Dilsad Sahin

Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

Køkkenet fremstår funktionelt og er indrettet med fokus på en praktisk hverdag. Køkkenets indretning giver gode arbejdsforhold og en fin udnyttelse af pladsen, mens blandt andet vaskemaskine og opvaskemaskine bidrager til en bekvem hverdag. Køkkenet ligger i naturlig forbindelse med lejlighedens øvrige indretning og giver gode muligheder for at tilberede både den hurtige hverdagsmiddag og de større måltider, når venner og familie kommer på besøg.

venter få kilometer derfra.

En lejlighed der skal opleves!

Soveværelset er et roligt og privat rum med plads til seng, gardarobeløsning og øvrig opbevaring efter behov. Her er gode muligheder for at skabe en behagelig og personlig base, hvor lejlighedens planløsning gør det muligt at adskille opholds- og soveafdeling på en naturlig måde. Det giver en lejlighed, der både fungerer godt i hverdagen og samtidig har den fleksibilitet, som mange købere ønsker.

Badeværelset er indrettet med badekar og tilbyder de nødvendige faciliteter i en praktisk ramme. Badekarret giver samtidig mulighed for lidt ekstra komfort i hverdagen og tilfører badeværelset en hyggelig og afslappende atmosfære. Samlet set fremstår lejligheden som et attraktivt valg for køberen, der ønsker en lejlighed, hvor de væsentlige kvaliteter allerede er på plads, men hvor der samtidig er mulighed for at sætte sit eget personlige præg på indretningen.

Beliggenheden på Banebrinken placerer lejligheden i et attraktivt og roligt område af København NV, hvor nærheden til byens mange muligheder går hånd i hånd med grønne og rekreative omgivelser. Området omkring Utterslev er præget af en hyggelig blanding af boligkvarterer, lokale indkøbsmuligheder og byliv, mens Utterslev Mose udgør en særlig kvalitet for området. Her finder man store grønne arealer, søer og gode stier, som indbyder til både gåture, løbeture og afslappende ophold i det fri. Samtidig er beliggenheden oplagt for den, der ønsker at bo i et mere tilbagelænet kvarter uden at være langt fra Københavns centrum.

Hverdagen er desuden gjort nem med gode muligheder for offentlig transport. Fra området er der kort afstand til busforbindelser, som giver nem adgang til de omkringliggende kvarterer og videre ind mod København. Desuden er der gode muligheder for at benytte cyklen som et hurtigt og fleksibelt transportmiddel, hvilket gør det let at komme rundt til både centrum, Nørrebro, Frederiksberg og resten af byen. Kombinationen af offentlig transport, cykelmuligheder og nærheden til byens centrale områder gør beliggenheden særdeles attraktiv for både den studerende, den erhvervsaktive, parret og den enlige.

København NV er samtidig et område, der har udviklet sig markant gennem de senere år, og her får man en spændende blanding af det lokale København og den moderne storby. I nærområdet findes dagligvarebutikker, specialbutikker, caféer og øvrige tilbud, mens de større shopping- og kulturoplevelser i København er inden for bekvem rækkevidde. Området omkring Utterslev Torv har en mere lokal og afslappet atmosfære, som står i fin kontrast til det pulserende byliv, der

Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026



Stue



Udsigt



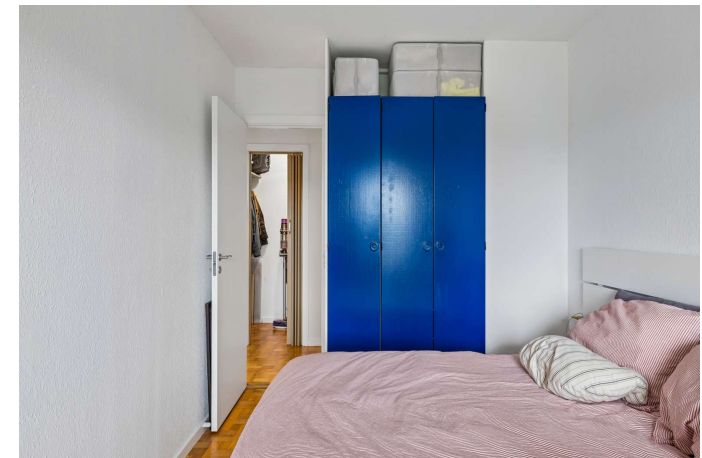
Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

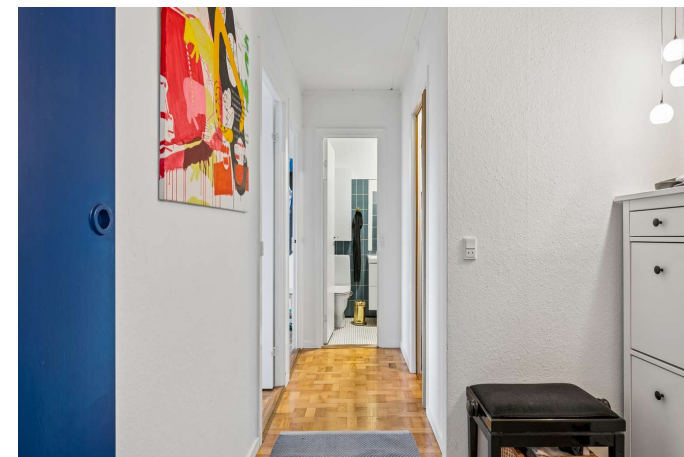
Dato: 11.09.2026



Stue



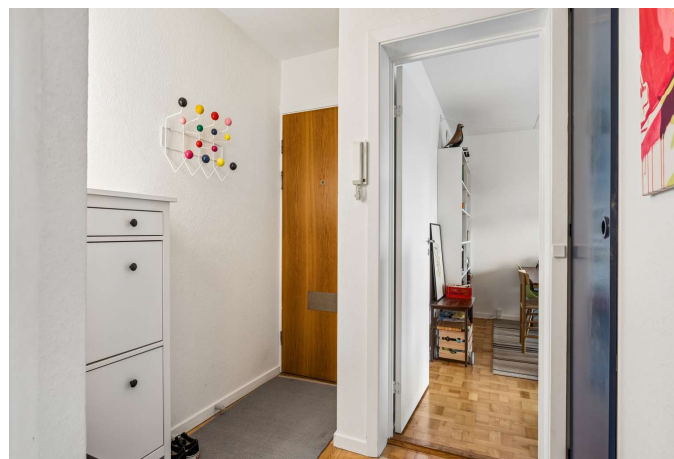
Stue



Værelse



Badeværelse



Gang



Ejendommen



Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026



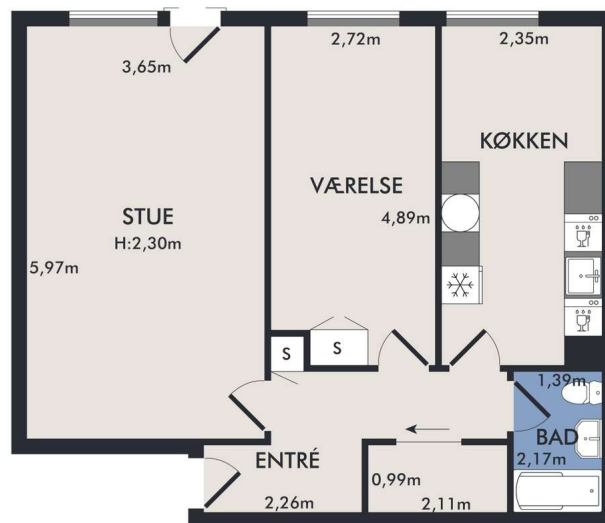
Ejendommen

Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

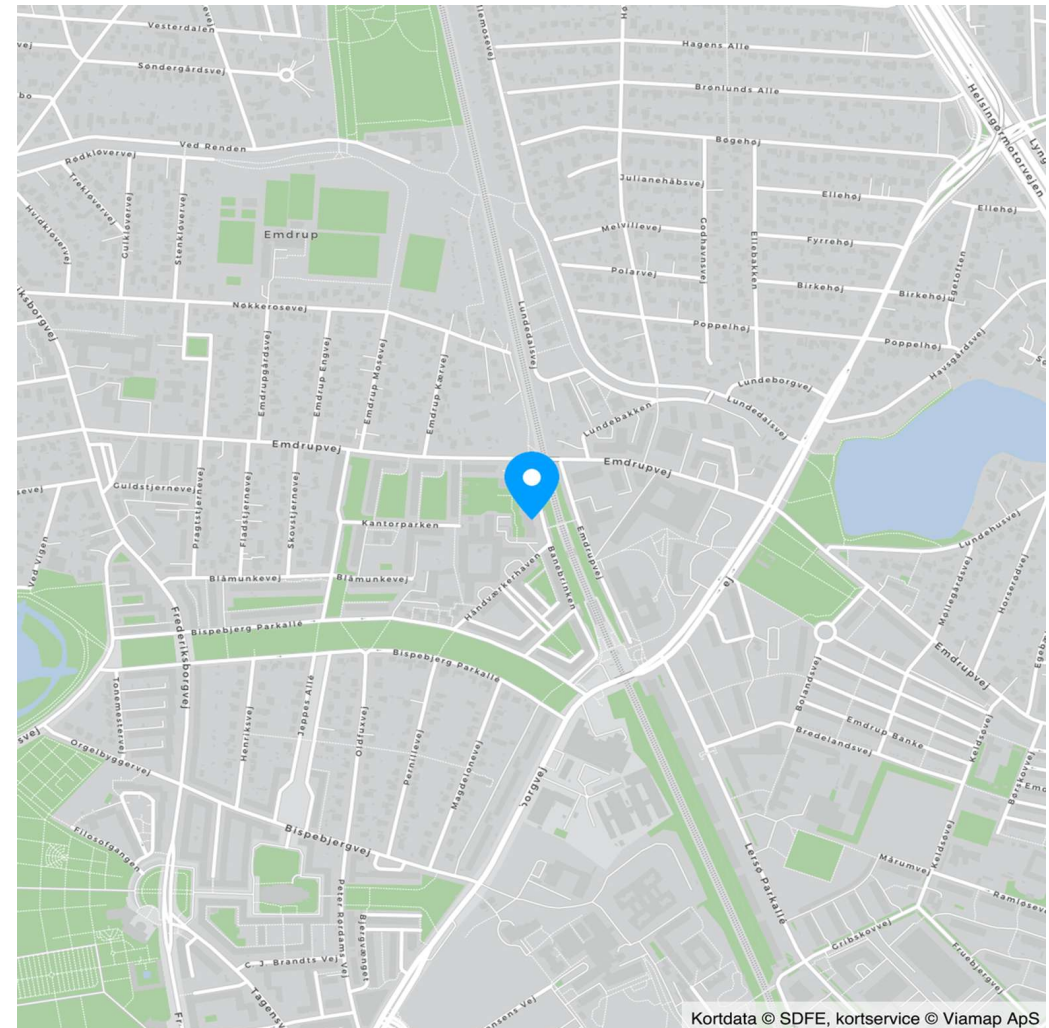
Dato: 11.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: København  
 Matr.nr.: 1265 Emdrup, København  
 BFE-nr.: 115696  
 Ejerl. Nr.: 30  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej:  
 Opført/ombygget år: 1973

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.576.000  
 Grundværdi: 1.854.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.060.800  
 Grundlag for grundskyld: 1.483.200

##### **Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 67 m<sup>2</sup>  
 - Heraf tinglyst boligareal m<sup>2</sup>  
 - Heraf andre tinglyste arealer 67 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 71 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Ovn (Juncker), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Eico), Køle/fryseskab (Atlas), Opvaskemaskine (Bosch Serie 4), Vaskemaskine (AEG 6000 Series ), Tørretumbler (Siemens IQ300)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.703 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

| Ejerudgift 1. år:           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                               |     |           |
|-----------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 10.510 | Kontantpris                                                                                        | kr. | 4.245.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 7.564  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                       | kr. | 27.350    |
| Rottebekæmpelse             | kr. | 106    | Købers advokat, anslået                                                                            | kr. | 10.000    |
| Fællesudgifter E/F, anslået | kr. | 19.476 | I alt                                                                                              | kr. | 4.282.350 |
|                             |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år      |     | kr.    | 37.656                                                                                             |     |           |

**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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.362 md. / 280.346 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.111 md. / 229.334 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

#### 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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 1.088.000  
Nr. 20: hovedstol kr. 220.300

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 111 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Afventer ejerforeningen.

#### **Fællesfaciliteter**

Afventer ejerforeningen.

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 17.04.1916 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 05.03.1929 - Brugsretten over en del af søen eller mosen er overdraget
- Nr. 3: 11.06.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 09.03.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 06.03.1940 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 28.05.1941 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 28.05.1959 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 13.04.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 9: 22.05.1973 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_I-IV\_110
- Nr. 10: 31.10.1973 - Dok om parkering mv
- Nr. 11: 15.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_I-IV\_110
- Nr. 12: 24.03.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_I-IV\_110
- Nr. 13: 27.06.1990 - Ekspropriationsfortegnelse vedr 4B
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1\_F-I\_13

- Nr. 15: 06.01.2014 - Vedtægter for EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN MATR. NR. 1265 AF EMD-RUP, BANEBRINKEN
- Nr. 17: 08.08.2018 - Aftale om anlæg og tinglysning af jordkabelanlæg
- Nr. 18: 21.08.2019 - Tillæg til vedtægter oprindelig lyst under dato/løbenummer 06.01.2014-1005103831

#### **Planer**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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

##### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### **Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.



Adresse: Banebrinken 93, 3. 30, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 113-3493  
Ejerudgift/md.: kr. 3.138

Dato: 11.09.2026

### **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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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-/årsopgørelsen. 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*

## RealMæglerne Amager



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.