



REAL

Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	67
Kontant	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.129		
Byggeår	1973	Energimærke	+ D

Sagsnr. **114-8394**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026



Velindrettet 2-værelses lejlighed med stor altan

På Banebrinken udbydes denne velindrettede 2-værelses ejerlejlighed på 2. sal med en god planløsning og en stor altan. Boligens opholdsrum består af en stue i åben forbindelse med spiseplads. Rummet har et godt lysindfald fra de store vinduespartier og giver plads til både sofaarrangement og spisebord. Fra stuen er der direkte udgang til den rummelige altan, som fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet.

Køkkenet er separat og funktionelt indrettet med god skabs- og bordplads. Indretningen giver en praktisk opdeling mellem ophold og madlavning.

Soveværelset er regulært med plads til både seng og opbevaring. Herudover er der et walk-in rum, som giver gode opbevaringsmuligheder. Badeværelset fremstår med separat bruseniche og en enkel indretning.

Planløsningen er veldisponeret og giver en god udnyttelse af boligens kvadratmeter.

Ejendommen er beliggende i et roligt område i København NV med kort afstand til indkøb, offentlig transport og grønne områder. Der er samtidig nem adgang til byen.

En funktionel lejlighed med altan og en god planløsning.

Kontakt os for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

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.

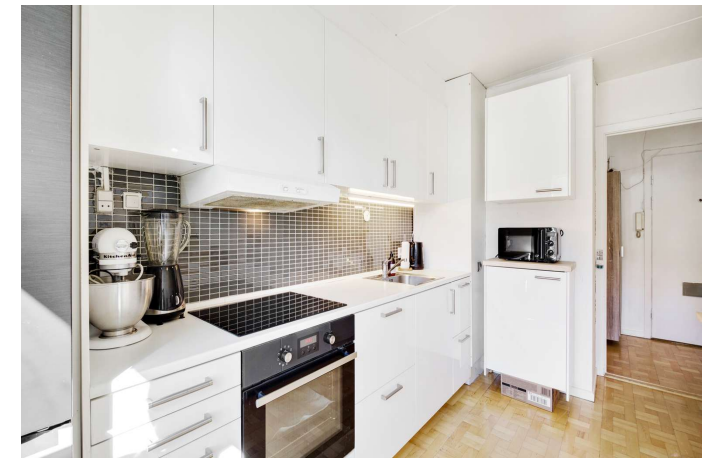
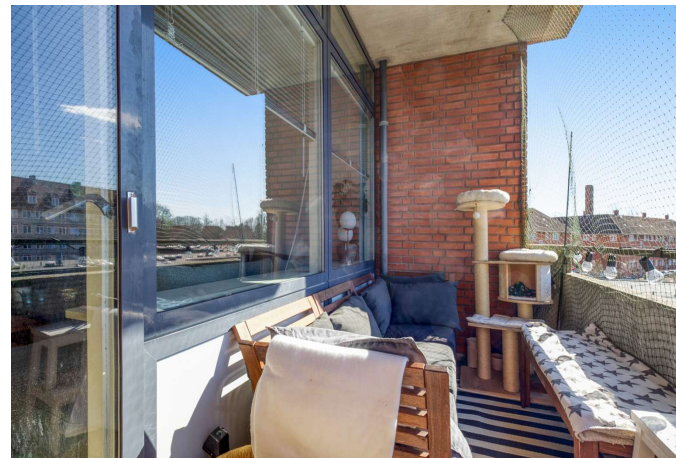
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

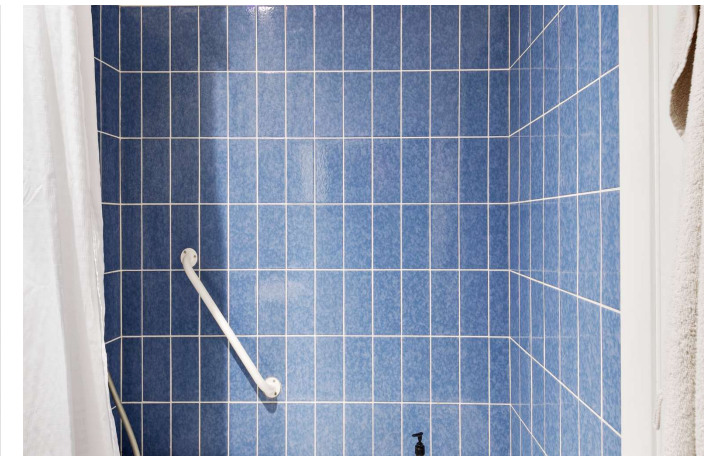
Dato: 11.06.2026



Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026

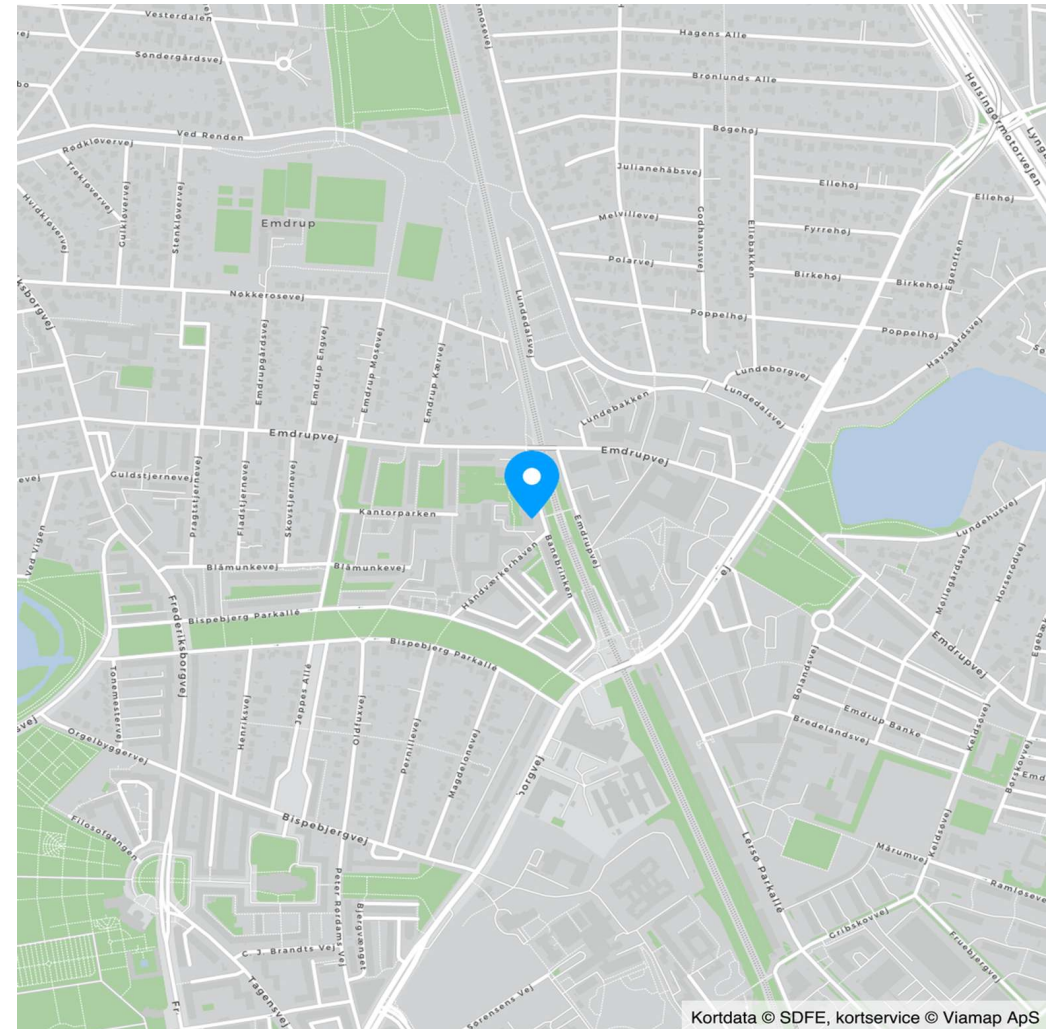
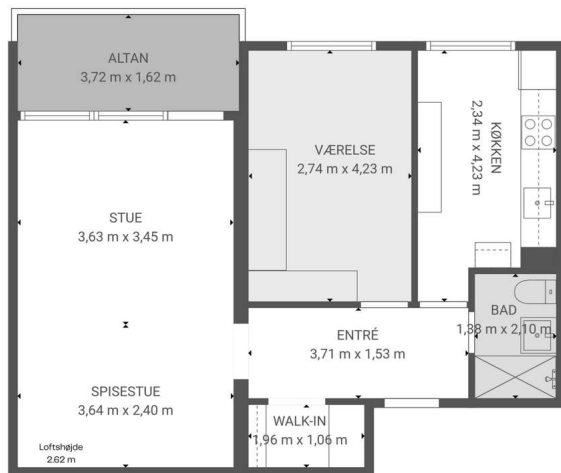




Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
 Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Vejledende planlægning af uden ansvar

Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1265 Emdrup, København
BFE-nr.:	116104
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.473.000
Grundværdi:	1.781.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.978.400
Grundlag for grundskyld:	1.424.800

Arealer**

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	63 m ²
BBR-boligareal:	67 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):

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 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: A conto
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.090	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr. 7.266	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 103	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr. 16.752	I alt	kr.	4.023.850
Administration fælleslån	kr. 540	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Signallevering - tv	kr. 3.888			
Ydelse lån (VVS 2020)	kr. 4.356			
Fælleslån (2)	kr. 4.572			
Vaskeri	kr. 1.980			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 49.547			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.756 md. / 213.066 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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.

Adresse: Banebrinken 91, 2. 9, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8394
Ejerudgift/md.: kr. 4.129

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 953.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Tag og VVS	24.720	10.02.2026
Fælleslån VVS Projekt	46.564	10.02.2026

Ejerforening

Navn: E/F Matr. nr. 1265 af Emdrup (Banebrinken)
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 105 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri, tørrerum, Fitness, værksted cykelkælder og festlokale

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 EMDRUP, BANEBRINKEN
- Nr. 17: 08.08.2018 - Aftale om anlæg og tinglysning af jordkabelanlæg
- Nr. 18: 21.08.2019 - Tillæg til vedtægter oprindeligt lyst under dato/løbenummer 06.01.2014-1005103831

Planer

Kommuneplan R24.B.8.42 - R24.B.8.42 - B3

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- 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.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.