



REAL

Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	7.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.134	Grund m2	300
Byggear	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-2956**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

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

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne moderne villa, der byder på en perfekt kombination af stil og funktionalitet. Med et boligareal på 90 kvadratmeter fordelt over ét plan, er ejendommen ideel for både unge, familier og par, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

Bygget i 2016, fremstår huset i velholdt stand og er indflytningsklart fra dag ét. Når du træder ind i hjemmet, mødes du af et åbent køkken-alrum med et stilrent køkken, der vil glæde enhver madentusiast. Det rummelige opholdsrum har et stort vinduesparti og en foldedør til terrassen, som sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. Her kan familien samles om hyggelige stunder eller gæsterne underholdes ved festlige lejligheder. Huset har 3 gode soveværelser samt en stor hems, der giver plads til leg, ekstra sovepladser eller afslapning. Ligeledes har huset et stort lofttrum til opbevaring.

Ejendommen er udstyret med gulvvarme og et effektivt ventilationssystem, hvilket sikrer et godt indeklima året rundt. Den store træterrasse og hyggelige have inviterer til mange solrige dage med grillmad, leg og hygge under åben himmel. Ejendommen har også et rummeligt skur, hvor alt fra haveredskaber til cykler kan finde sin plads uden besvær. Der er privat p-plads på grunden.

Huset ligger i den attraktive Haveforening Sundbyvester, hvor fællespladsen byder på legeplads, boldbur, fælleshus og mange hyggelige aktiviteter.

Huset har en attraktiv beliggenhed og er ideelt for bl.a. børnefamilier. Det er i gåafstand fra skoler, sportsfaciliteter såsom Sundby Idrætspark, tennisklub og Sundbybadet.

Sundby Metro er blot fire minutters gang væk, hvilket gør pendling til resten af byen let som en leg. Rådhuspladsen og Amager Strand kan nås på cykel på under 20 minutter. Og lad os ikke glemme den korte afstand til Amager Fælleds naturskønne områder; her kan man nyde lange gåture eller cykelture midt i naturens ro, en sand oase midt i byen.

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: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Stue



Stue



Stue



Hems



Stue



Stue

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entre



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

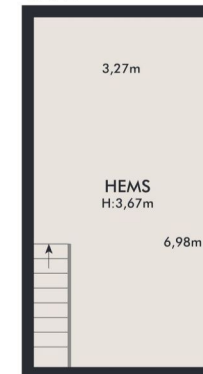
Dato: 11.01.2026

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

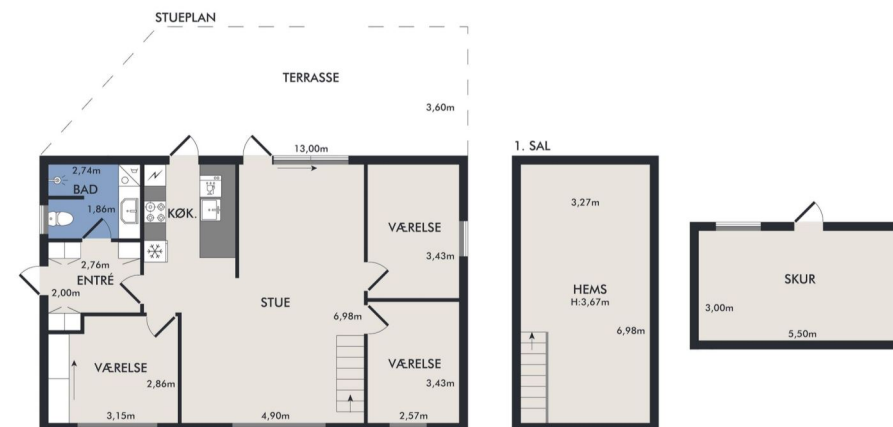
Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

REAL



REAL



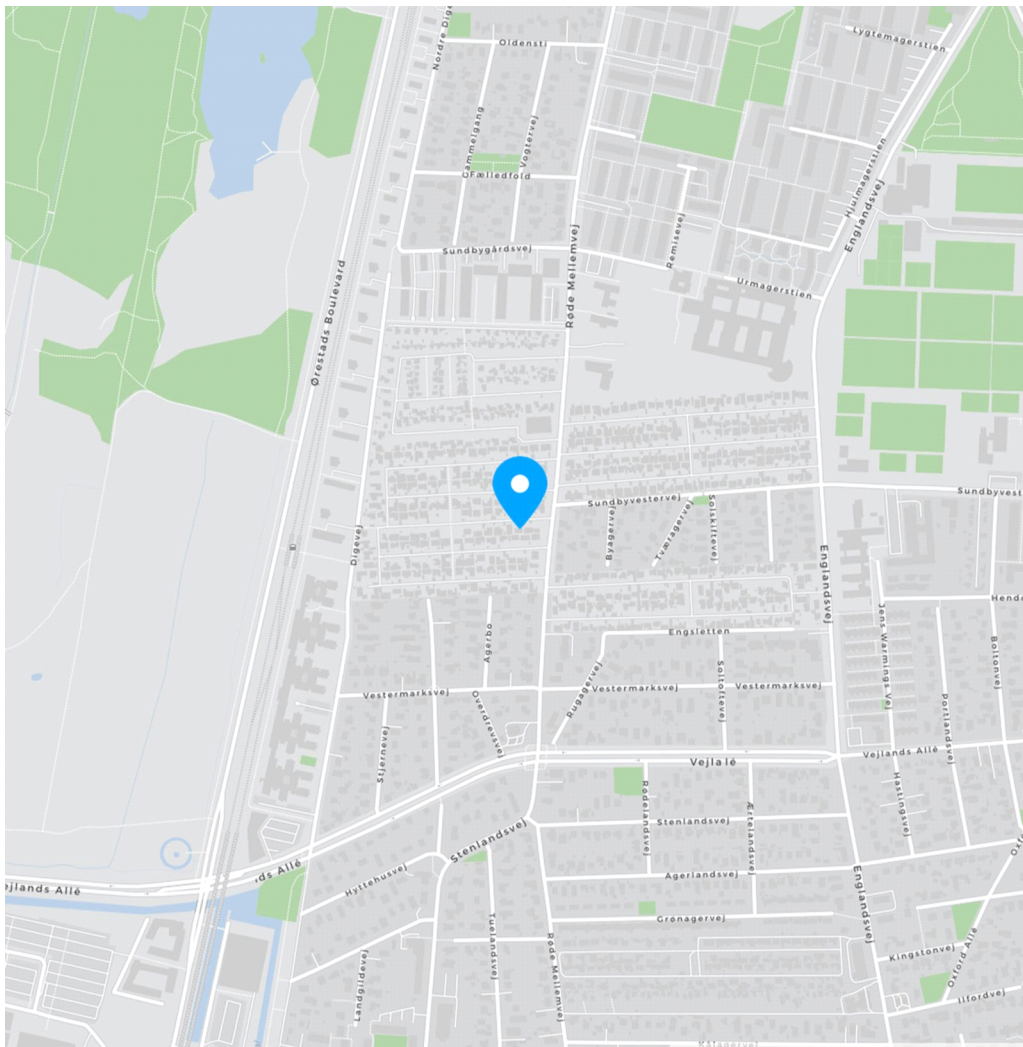
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026



Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse på fremmed grund
Kommune: København
Matr.nr.: 9 a Sundby Overdrev, København
BFE-nr.: 6010820
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fælles
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2016

Arealer*

Grundareal: 300 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Lokalplan nr. 307-1, 419 og 307.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.003.000 kr.
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.402.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.051 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.252	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.250.000
Husforsikring	kr.	4.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husleje H/F Sundbyvester, anslået	kr.	32.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
			Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	7.303.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.612			

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.827 md./ 465.925 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.824 md./ 381.886 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

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:

Afventer G/F-skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Ovn mrk. "Siemens"
Kogeplde mrk. "Siemens"
Emhætte mrk. "Siemens"
Køle/fryseskab mrk. "Siemens"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"
Vaskemaskine mrk. "Miele"
Tørretumbler mrk. "Miele"
Quooker

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Grundværdi

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for haveforeningens fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for haveforeningens nuværende eller fremtidige boligafgift/husleje.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, kan dette påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.



Adresse: Diamantgangen 94, Hf. Sundbyvester, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-2956
Ejerudgift/md.: kr. 4.134

Dato: 11.01.2026

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Betaling til H/F Sundbyvester

Betaling til haveforeningen udgør i 2025 kr. 3.000,00 pr. mdr., hvilket dækker over kr. 2.700,00 til husleje og 300,00 til aconto vand.

Grund

Der gøres opmærksom på, at grundstørrelsen i nærværende salgssopstilling er oplyst af sælger til 300 m². Tinglysningsrids over grunden kan udleveres.

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 Amager - vi sætter pris på Amager

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.