

Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**72**
Kontant	**4.395.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.745**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1968**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **113-3433**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed med stor vestvendt altan

Velkommen til Hyacintgården 13, 2. 1. – en lys og indbydende 3-værelses lejlighed på 72 m², som netop er blevet moderniseret og står klar til nye ejere. Her får I en veldisponeret bolig med to gode værelser, en rummelig stue, separat køkken og ikke mindst en stor vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes.

Lejligheden fremstår flot og indflytningsklar med nymalede overflader og pæne gulve, som giver boligen et lyst og behageligt udtryk. Planløsningen er samtidig både funktionel og fleksibel og egner sig godt til såvel parret, den lille familie som dem, der ønsker et ekstra værelse til kontor eller gæster.

Læs meget 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026

I træder ind i boligens entré, hvorfra den centrale fordelingsgang giver adgang til lejlighedens forskellige rum. Herfra mødes I først af det ene af boligens to værelser. Værelset har en god størrelse og indretningsmuligheder og kan oplagt anvendes som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor.

Videre finder I det separate køkken, der byder på en praktisk indretning med god arbejds- og opbevaringsplads. Køkkenet er fra KVIK og blev komplet udskiftet i 2005, mens det i 2026 er blevet renoveret med blandt andet nye låger.

På den anden side af gangen ligger lejlighedens andet værelse, som ligeledes har en regulær størrelse og er nemt at indrette. Med to reelle værelser ud over stuen får man en bolig med mange anvendelsesmuligheder, og planløsningen gør samtidig lejligheden attraktiv for flere forskellige købergrupper.

Badeværelset er centralt placeret i boligen og indrettet med de nødvendige faciliteter samlet på en funktionel måde.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den store og regulære stue, hvor der er rigelig plads til både sofaarrangement, spisebord og øvrigt møblement. Rummets gode størrelse giver mulighed for at skabe forskellige opholdszoner, og herfra er der direkte adgang til boligens store altan.

Altanen vender mod vest og bliver uden tvivl et af boligens helt store plusser. Her er god plads til både cafébord, stole, planter og grill, og den attraktive orientering giver mulighed for at nyde solen særligt i eftermiddags- og aftentimerne. Det er med andre ord et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret og et oplagt sted at koble af efter en lang dag.

Samlet set får I på Hyacintgården 13 en velindrettet og nyistandsat 3-værelses lejlighed, hvor de 72 m² er udnyttet rigtig godt. Kombinationen af to gode værelser, separat køkken, en stor stue og den skønne vestvendte altan skaber en bolig, der både er praktisk i hverdagen og har de kvaliteter, mange efterspørger.

Beliggenheden på Hyacintgården er noget helt særligt, fordi I her får en skøn kombination af rolige, tilbagetrukne omgivelser og kort afstand til alt det, der gør Amager til et attraktivt sted at bo. Ejendommen ligger i det hyggelige Blomsterkvarter, få meter fra Amagerbrogade, og man kan derfor på et øjeblik bevæge sig fra de fredelige omgivelser omkring boligen til et levende nærmiljø med et bredt udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger, takeaway, caféer og øvrige hverdagstilbud. I nærområdet finder I også Sundbyvester Plads, som fungerer som et naturligt knudepunkt med gode busforbindelser videre rundt på Amager og ind mod centrum. Herfra er København aldrig langt væk, hvad enten turen går mod Indre By, Islands Brygge eller resten af Amager. For cyklisten er beliggenheden ligeledes særdeles attraktiv, og på omkring ti minutter kan I blandt andet nå både Amager Strandpark og Islands Brygge, som hver især byder på skønne muligheder for gå- og løbeture, badning og afslapning langs vandet. Området har samtidig flere skoler i nærheden og byder generelt på gode rammer for både par, singler og familier. Det er netop kombinationen af de rolige omgivelser, de mange indkøbsmuligheder, de gode transportforbindelser og den korte afstand til både byliv og grønne rekreative områder, der gør beliggenheden så attraktiv – her kan hverdagen klares lokalt, samtidig med at resten af København er lige inden for rækkevidde.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026



Stue



Altan



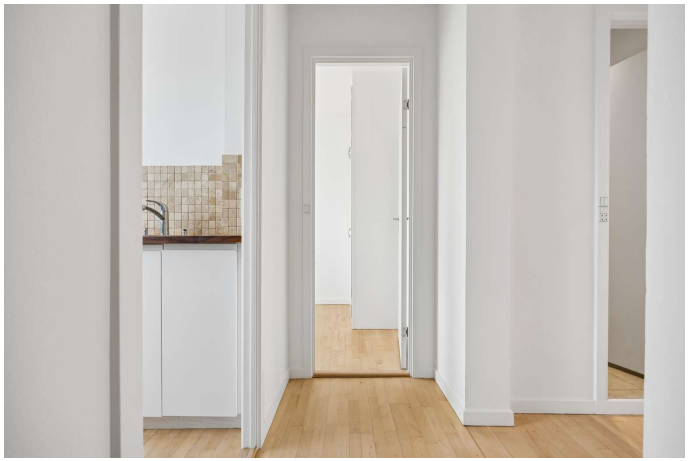
Værelse



Værelse



Værelse



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026



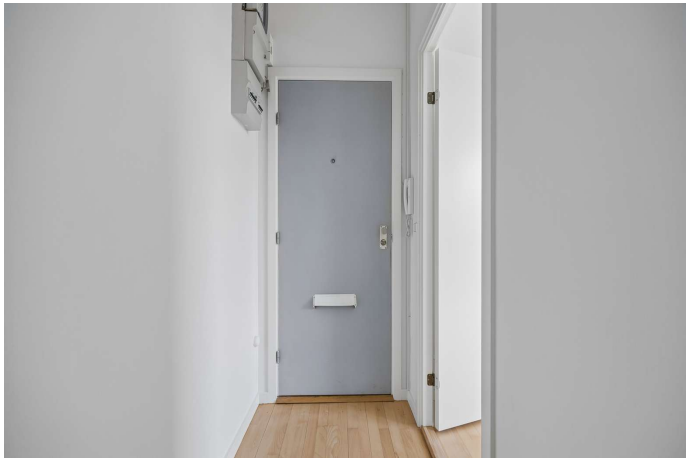
Gang



Køkken



Badeværelse



Repos



Udsigt



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

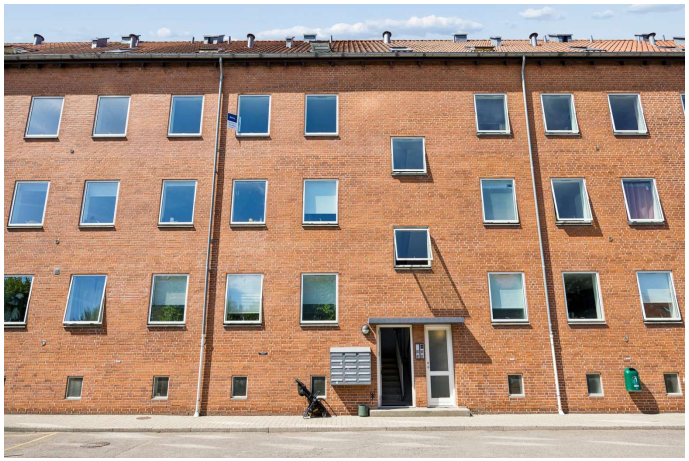
Dato: 10.11.2026



Ejendommen



Område



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

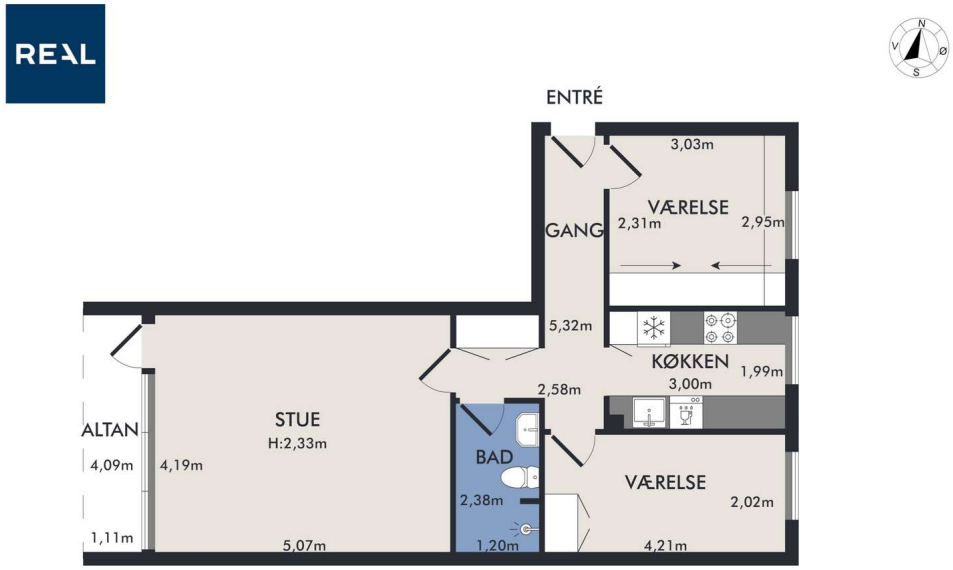
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

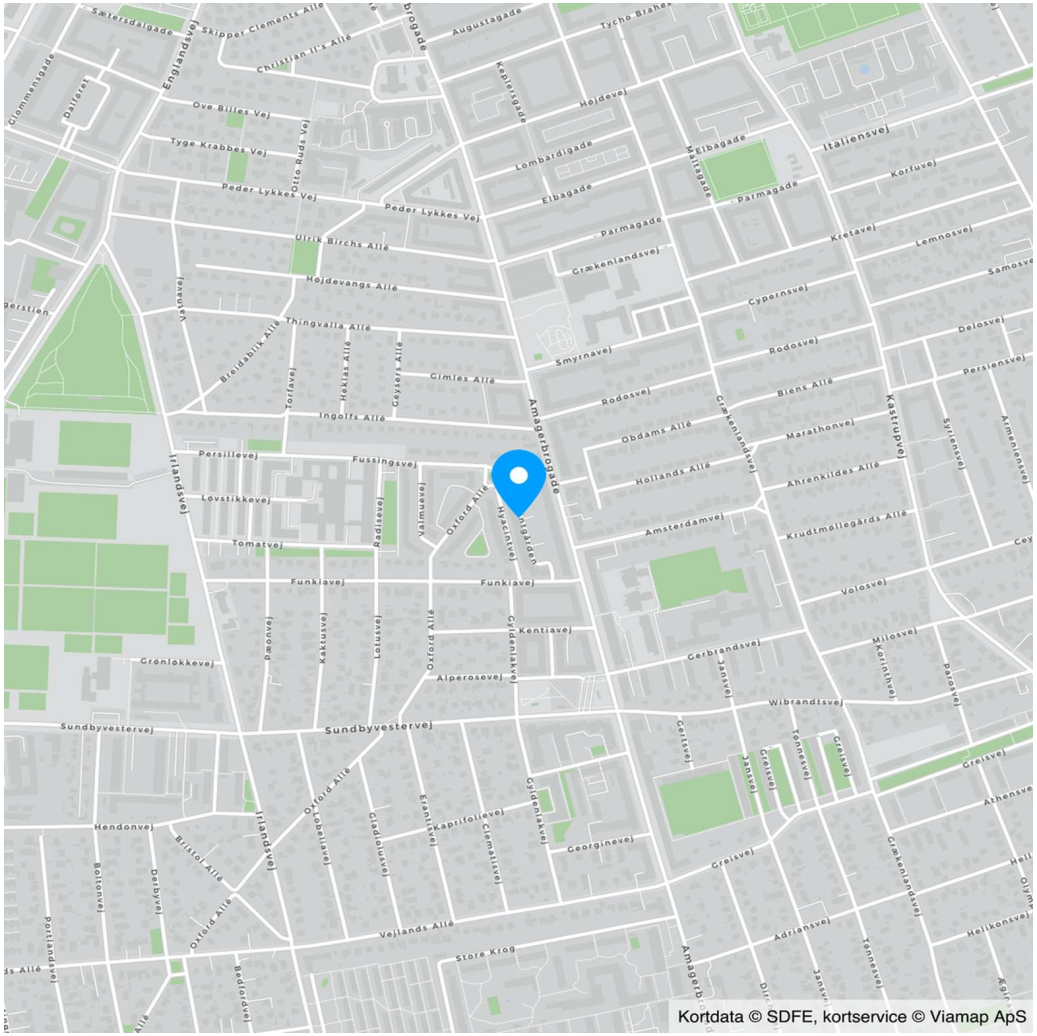
Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1776 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	139267
Ejerl. Nr.:	95
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.363.000
Grundværdi:	2.425.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.690.400
Grundlag for grundskyld:	1.940.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	69 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	69 m^2
BBR-boligareal:	72 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:

Servitutter

- Nr. 1: 20.05.1912 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil -
- Nr. 2: 25.02.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 02.06.1936 - Dok om ændr af lyskasser
- Nr. 4: 21.09.1936 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 26.02.1938 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 7: 26.11.1968 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 20.04.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 10: 29.08.1995 - Vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen Hyacintgården"
- Nr. 11: 15.04.2003 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen. Tillæg.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Elektrolux), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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: Se forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.615 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 1.04.2025 - 31.03.2026
Aconto varme 500 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Hyacintgården 13, 2. 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 113-3433
Ejerudgift/md.: kr. 5.745

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.721
Grundskyld	kr.	9.894
Fælleslån 1 E/F	kr.	7.778
Fælleslån 2 E/F	kr.	10.000
Adm. bidrag fælleslån	kr.	840
Fællesudgifter EF	kr.	26.600
Rottebekæmpelse	kr.	107
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.941

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Tinglysningsekspedition E/F	kr.	3.200
Ejerskiftehonorar	kr.	2.500
Indflytningsgebyr til foreningen	kr.	500
I alt	kr.	4.441.275

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.651 md. / 295.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.168 md. / 242.015 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

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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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. 12: hovedstol kr. 38.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.869.000
Nr. 14: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1 E/F	27.727	31.12.2025
Fælleslån 2 E/F	170.408	10.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Hyacintgården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 69 / 6891
Tinglyst: 69 / 6891
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælder

Fællesfaciliteter
To fælles vaskerier

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

YouSee pakke
Ejerforeningen oplyser at der ikke er tilslutningspligt til TV-signal

Årlig stigning i fællesudgifterne
Der gøres opmærksom på, at der på generalforsamlingen i 2018 blev vedtaget en årlig stigning på 3% i fællesudgifterne.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.