



REAL

Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	34
Kontant	2.395.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.277		
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3355**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026



STOR ALTAN, STORT BADEVÆRELSE OG ATTRAKTIVT KVARTER

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede område Hyacintgården, en del af den større oase, der i gamle dage blev navngivet "Amager Kvarteret" - bl.a. kendt for den karakteristiske statue af "Kvinden der kæmmer sig". Her får du muligheden for at bo i et roligt og grønt område med masser af luft mellem bygningerne, hvilket sikrer et fantastisk lysindfald. Området byder på hyggelige haver og grønne områder, der indbyder til afslapning og udendørs aktiviteter.

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

Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026

Lejligheden er opført i 1968 og byder på et boligareal på 34 kvadratmeter, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Du vil straks blive betaget af den usædvanligt store altan, der vender stik vest. Her kan du nyde solens stråler fra eftermiddag til aften og skabe din egen lille oase med blomsterkrukker eller en hyggelig siddeplads.

Indenfor mødes du af en rummelig stue, der nemt kan indrettes med både sofa eller seng samt spiseplads. Stuen har en åben forbindelse til det pæne og lyse køkken, hvilket giver en dejlig følelse af rummelighed. Køkkenet er funktionelt indrettet med gode opbevaringsmuligheder og moderne faciliteter.

Badeværelset er stort for lejlighedens størrelse og fremstår i moderne stand med separat bruseniche – perfekt til hverdagsluksus.

Ejerforeningen tilbyder virkelig gode parkeringsmuligheder eksklusivt for medlemmerne, så du altid har mulighed for at finde en plads tæt ved hjemmet. Der kan nemt vha. foreningens parkeringsapp udstedes parkering til gæster. Der findes i øvrigt ladestander på nabovæjen.

Fra lejligheden har du kort afstand til Sundbyvester Plads samt direkte buslinje til Indre By – og blot 16 minutters cykeltur fra Rådhuspladsen! Daglige indkøb klares let lige rundt om hjørnet, ligesom området byder på et væld af caféer og restauranter langs Amagerbrogade – kun et stenkast fra din hoveddør. Her er særligt den populære Ingolfs Kaffebær værd at nævne.

Denne ejerlejlighed repræsenterer ikke blot en bolig men også en livsstil omgivet af grønne områder kombineret med storbyens bekvemmeligheder inden for rækkevidde.

OBS: Lejligheden er under renovering. Projektet forventes afsluttet inden for 2-3 uger efter annoncering.



Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026



Køkken



Stue



Køkken



Stue



Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt

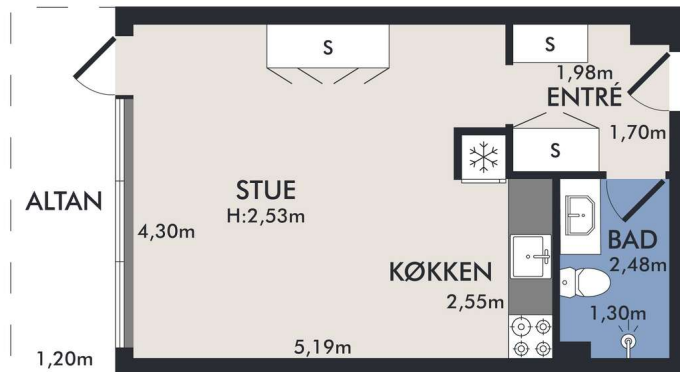


Ejendommen

Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 2.395.000

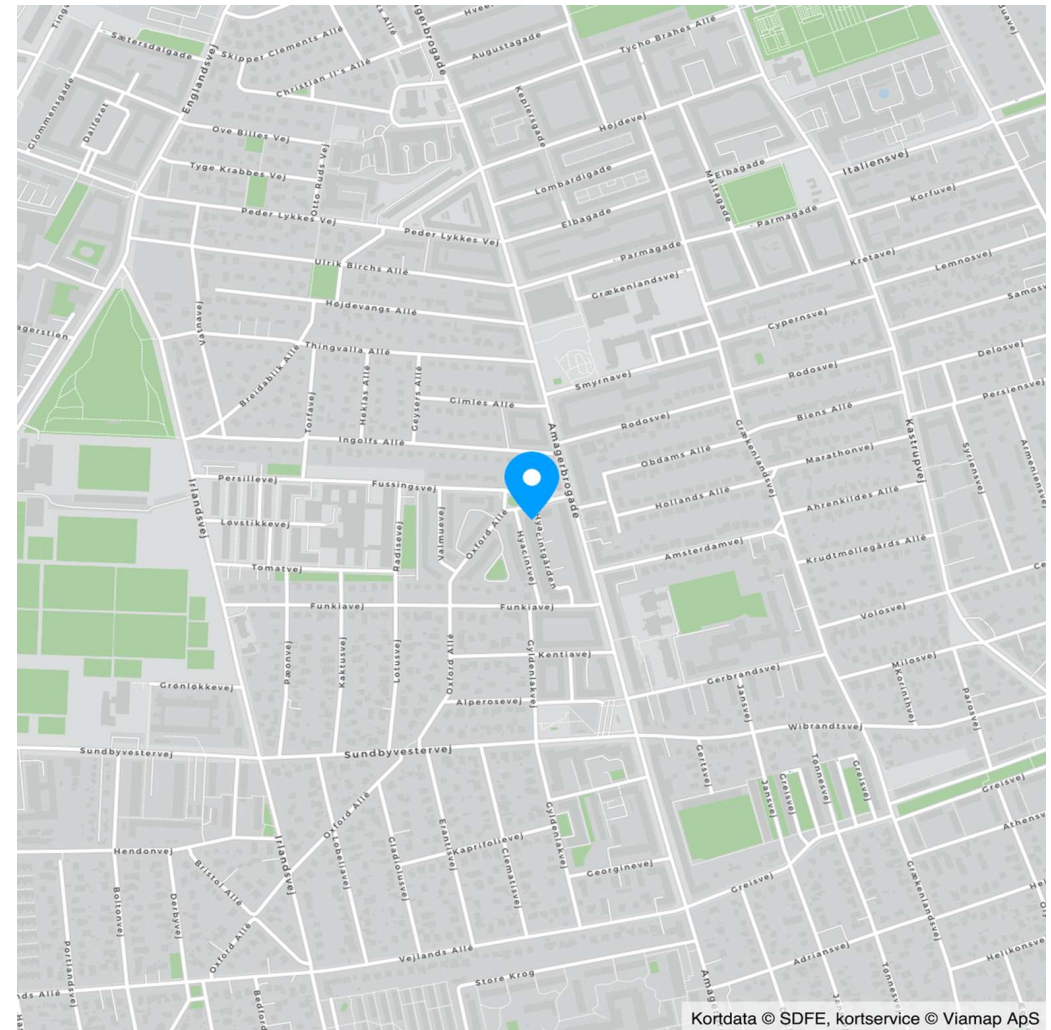
Sagsnr.: 113-3355
 Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstypen:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1776 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	138823
Ejerl. Nr.:	128
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Arealer**

Tinglyst areal:	31 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	31 m ²
BBR-boligareal:	34 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.499.000
Grundværdi:	1.047.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.199.200
Grundlag for grundskyld:	837.600

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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.

Planer

Ingen

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



Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026

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: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.206 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Opvarmningsudgiften er for perioden 01.04.2023 - 31.03.2024
A conto varme udgør 225kr. pr. måned

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Ejendommen er ikke fredet.

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.



Adresse: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.116	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.272	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Fællesudgifter	kr.	12.722	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	5.025
Rottebekæmpelse	kr.	79	I alt	kr.	2.416.275
Adm.bidrag fælleslån	kr.	420	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Fælleslån	kr.	3.720			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.329			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.661 md. / 151.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.452 md. / 125.428 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hyacintgården 17, 2. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3355
Ejerudgift/md.: kr. 2.277

Dato: 18.03.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejerforening

Navn: E/F Hyacintgården

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /

Tinglyst: 33 / 6891

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, vaskekælder mod betaling, Gildesal kan lejes.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån for dør 2	13.561	02.02.2026

Det er på ekstraordinær generalforsamling i 2025 endeligt vedtaget at gennemføre udskiftning af ejendommens stigstreng og faldstammer. Projektet er igansat. Køber vil i den forbindelse overtage kommende fælleslån her for.

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 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.