



REAL

Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	5.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.168		
Byggeår	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3531**

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: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S

Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531

Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026



Flot 3-værelses ejerlejlighed med udsigt mod Øresund og et skønt lysindfald

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed på Rumæniensgade 6, 4. th., beliggende på Amager i en klassisk ejendom fra 1930, som netop er blevet gennemgribende renoveret i perioden 2024-2025. Her får du en attraktiv lejlighed på 78 m², hvor klassisk ejendomscharme forenes med en lys og indbydende atmosfære, en funktionel planløsning og en helt særlig udsigt. Ejendommen har gennemgået en omfattende renovering med blandt andet nyt tag og en smukt renoveret facade, hvilket giver et flot helhedsindtryk. Hertil kommer praktiske fællesfaciliteter i form af tørrekælder og cykelkælder, som bidrager til en velfungerende hverdag.

Lejligheden fremstår lys, rummelig og yderst velholdt, og allerede når du træder ind ad døren, fornemmer du lejlighedens behagelige atmosfære. Entréen byder velkommen og fungerer som et naturligt fordelingspunkt til lejlighedens forskellige rum. Herfra er der adgang til det pæne badeværelse, som er indrettet i tidløse materialer og fremstår enkelt og funktionelt. Entréen giver desuden adgang til det moderne køkken, der blev opdateret med elementer fra Vordingborg i 2016. Køkkenet fremstår som et indbydende rum med gode muligheder for at udfolde sine kulinariske evner og skabe hyggelige rammer omkring madlavningen i hverdagen.

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: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026

Fra fordelingsgangen er der ligeledes adgang til det ene af lejlighedens værelser, som med sin placering giver gode muligheder for at indrette et komfortabelt soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor, alt efter behov. Lejlighedens tre værelser giver samlet set en fleksibilitet, der gør lejligheden velegnet til både singlen, parret eller den lille familie, som ønsker en lejlighed med plads til forskellige behov og en indretning, der kan tilpasses den enkelte livssituation.

Lejlighedens stue udgør et særligt attraktivt samlingspunkt, hvor de store vinduer i karnappen lader dagslyset strømme ind og skaber en lys og luftig stemning. Her kan du nyde den betagende udsigt mod Øresund, der breder sig ud over villabyernes tage og tilfører lejligheden en helt særlig karakter. Udsigten skaber et smukt blikfang og giver en fornemmelse af luft og åbenhed, som gør opholdsrummet ekstra indbydende. De store vinduer fremhæver samtidig rummets kvaliteter og giver gode muligheder for at indrette en hyggelig stue med plads til både afslapning, samvær og hyggelige aftener. Her kan du læne dig tilbage efter en lang dag og nyde både det naturlige lys og det flotte kig mod horisonten.

Det skønne lysindfald er en gennemgående kvalitet ved lejligheden og bidrager til en behagelig atmosfære i lejlighedens opholdsrum. Sammen med den flotte udsigt er det med til at skabe et hjem, der føles åbent og indbydende. Lejlighedens 78 m² giver et godt udgangspunkt for en funktionel indretning, hvor de enkelte rum kan udnyttes optimalt, samtidig med at der er plads til at sætte sit eget personlige præg på lejligheden. Her får du en kombination af klassisk charme, moderne komfort og en udsigt, der er værd at glæde sig over hver eneste dag.

Beliggenheden på Rumæniensgade placerer dig midt i det attraktive Amager, hvor du får glæde af et levende nærmiljø med gode indkøbsmuligheder, hyggelige caféer og et bredt udvalg af dagligdagens fornødenheder. I nærområdet finder du supermarkeder og lokale butikker, der gør det nemt at klare hverdagens indkøb, mens caféer og spisesteder giver gode muligheder for at mødes med venner eller nyde en rolig stund med en kop kaffe. Amager byder desuden på en spændende blanding af byliv, lokale handelsgader og rekreative områder, samtidig med at du har nem adgang til Københavns mange kulturelle tilbud og oplevelser.

Området er ligeledes attraktivt for dig, der ønsker gode transportmuligheder i hverdagen. Der er adgang til offentlig transport i form af busforbindelser og metro inden for overskuelig afstand, hvilket gør det nemt at komme rundt i København, uanset om turen går til arbejde, studier eller byens mange shopping- og kulturtilbud. Samtidig giver beliggenheden på Amager mulighed for at nyde et varieret bymiljø, hvor praktiske faciliteter og hyggelige nærmiljøer går hånd i hånd med nærheden til resten af hovedstaden.

Alt i alt får du her en attraktiv 3-værelses ejerlejlighed på 78 m², der kombinerer en klassisk ejendom med nyligt gennemførte renoveringer, en funktionel planløsning og en udsigt, der virkelig skiller sig ud. Med det flotte lysindfald, den betagende udsigt mod Øresund, det opdaterede køkken og de velholdte rammer er dette en lejlighed med masser af kvaliteter. Hertil kommer en attraktiv beliggenhed på Amager med indkøb, caféer og offentlig transport inden for

rækkevidde. En oplagt mulighed for dig, der drømmer om en indbydende lejlighed med både karakter, udsigt og en velfungerende hverdag tæt på København.

En lejlighed der skal opleves!

Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026



Stue



Udsigt



Værelse



Stue



Stue

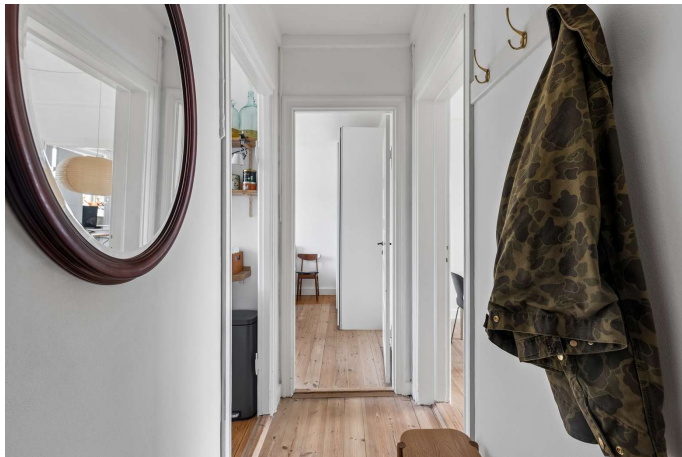


Værelse

Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026



Entre



Stue



Værelse



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026



Værelse



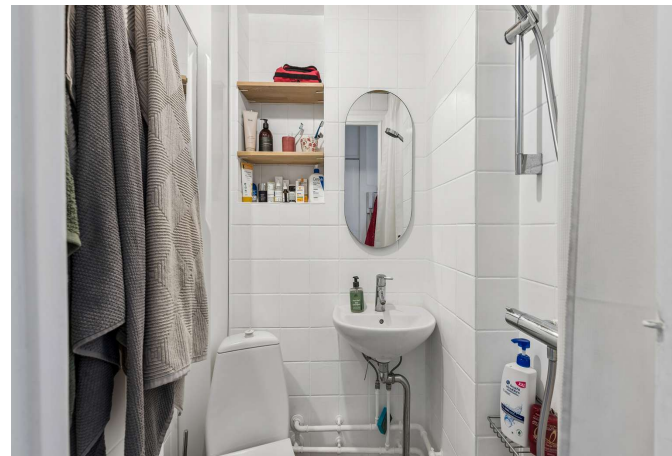
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026



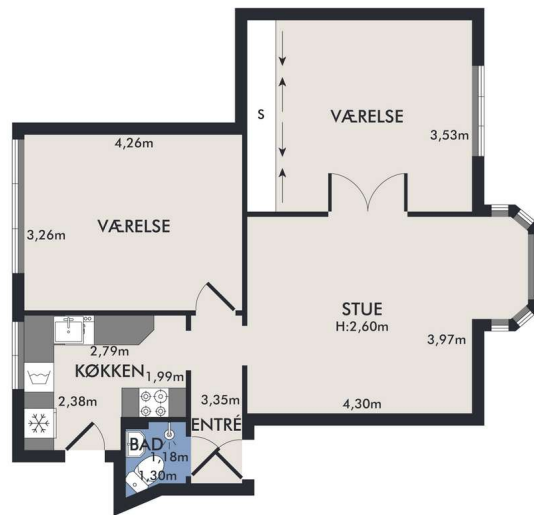
Ejendommen

Adresse: Rumæniengade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

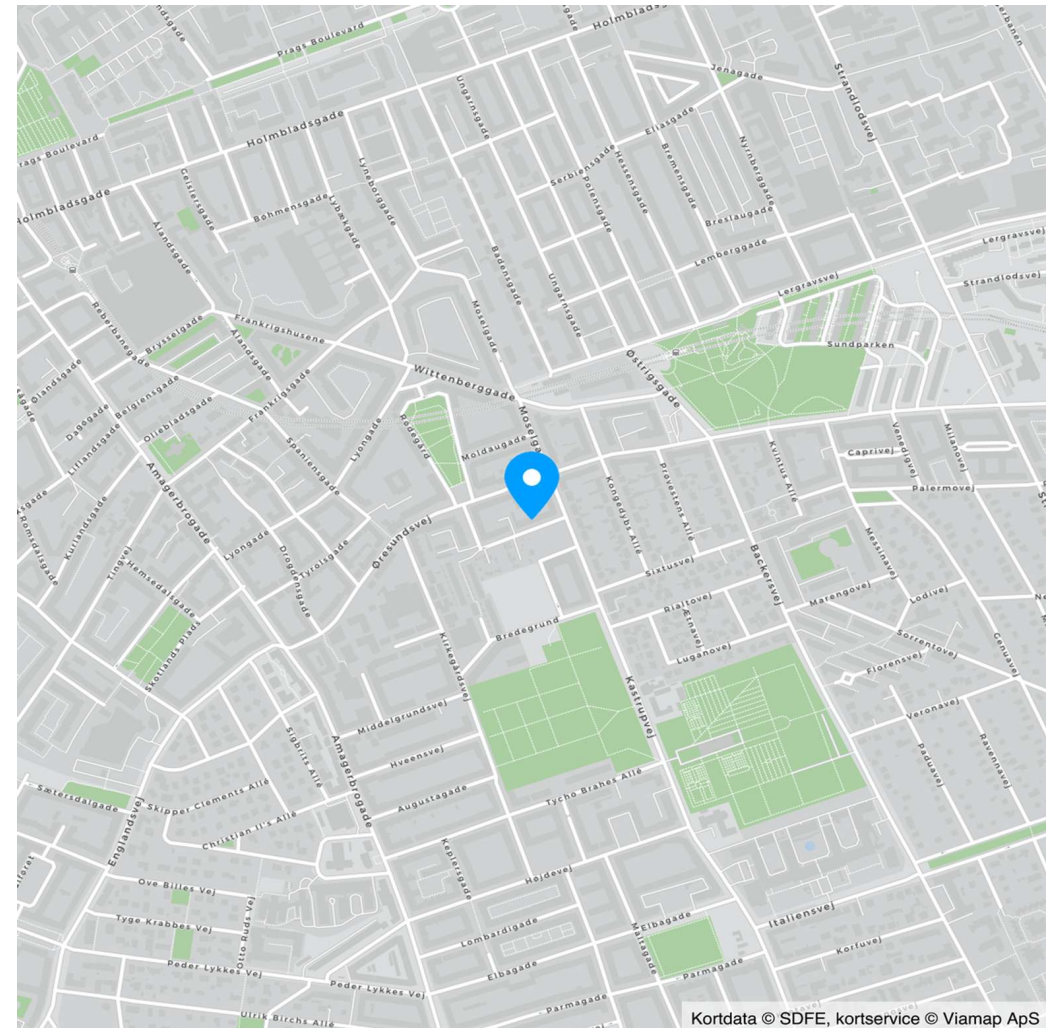
Dato: 21.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 205 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 123787
Ejerl. Nr.: 22
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.580.000
Grundværdi: 2.363.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.864.000
Grundlag for grundskyld: 1.890.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 71 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 71 m²

BBR-boligareal: 78 m²

** 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: 18.04.1901 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 13.09.1909 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 07.08.1916 - Dok om fælles afløb, Om resp se akt
- Nr. 4: 14.04.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 6: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 7: 22.02.2001 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende

Planer

15. Lokalplan nr. 300 - Kirkegårdsvej

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026

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 ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.320 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er anslået ud fra aconto betaling.
Aconto varme 860 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.
Aconto vand 458 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



Adresse: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.606	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	9.641	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	112	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	20.712	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Internet E/F, anslået	kr.	924	I alt	kr.	5.843.475
Gebyr for påkrav E/F	kr.	4.020	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.015			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.967 md. / 407.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.350 md. / 328.199 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3531
Ejerudgift/md.: kr. 4.168

Dato: 21.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 13.000
Nr. 10: hovedstol kr. 453.000
Nr. 11: hovedstol kr. 2.898.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Rumæniensgade 4-8

Eksisterende sikkerhed: Kr. 13.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 71 / 2132

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen 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 forvent- ning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimate- rede 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 speci- fik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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[®]

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.