



REAL

Rumæniensgade 6, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	5.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.215		
Byggeår	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3367**

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.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Charmerende ejerlejlighed med udsigt over Øresund og moderne faciliteter

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i en klassisk bygning fra 1930, som netop er blevet gennemgribende renoveret i perioden 2024-2025. Her får du et nyt tag, en smukt renoveret facade samt praktiske fællesfaciliteter som tørre- og cykelkælder. Lejligheden strækker sig over 78 kvadratmeter og fremstår lys, rummelig og yderst velholdt.

Når du træder ind i entréen, bliver du mødt af en varm atmosfære. Til venstre finder du det pæne badeværelse, der er holdt i tidløse materialer. Fra gangen har du adgang til det moderne køkken, der blev opdateret med Vordingborg elementer i 2016 – her kan madlavningen nydes til fulde. Det ene soveværelse ligger også ud til gangen, mens stuen byder på store vinduer i karnappen med en betagende udsigt mod Øresund over villabyernes tage.

Fra stuen kan du fortsætte videre ind til lejlighedens tredje værelse – perfekt som børneværelse, kontor eller ekstra stue. En bagtrappe fra køkkenet giver adgang til loftsrum for ekstra opbevaring. Derudover tilbyder ejendommen fælles internetadgang for alle beboere.

Ejendommens gårdareal er ligeledes velholdt og indflytningsklart med bordbænkesæt, cykelparkering og mulighed for skraldesortering – alt sammen omgivet af grønne områder ideelle til afslapning eller leg.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra metrostationen sikrer nem transport rundt i byen. Indkøbsmuligheder findes lige om hjørnet sammen med hyggelige caféer og butikker. Området kombinerer bylivets bekvemmeligheder med rolige omgivelser tæt på naturen.

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.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Værelse



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Gang



Køkken

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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Stue



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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

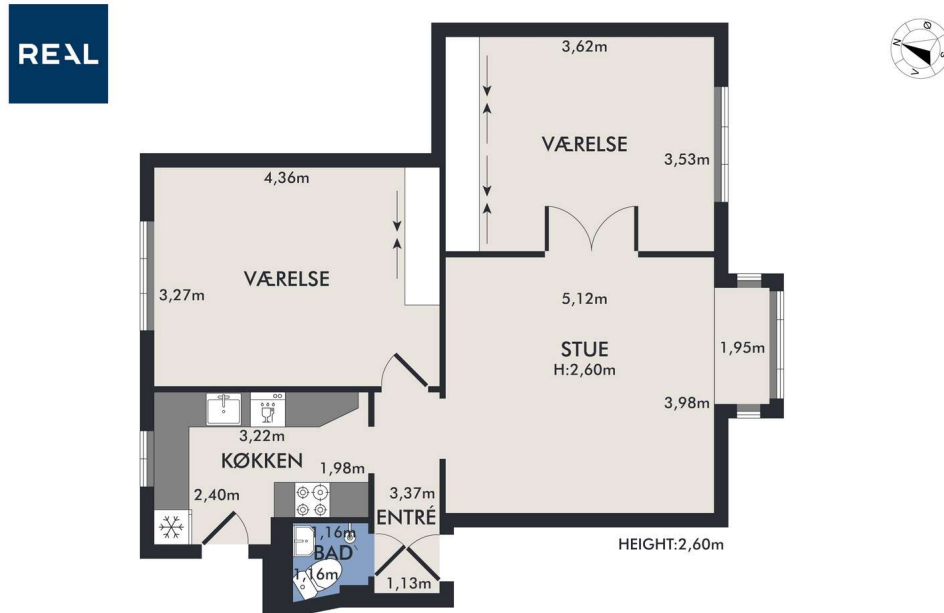


Udsigt

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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	205 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	123787
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930

Arealer**

Tinglyst areal:	71 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	71 m ²
BBR-boligareal:	78 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:	3.580.000
Grundværdi:	2.363.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.864.000
Grundlag for grundskyld:	1.890.400

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje, 2025), Emhætte (Airforce, 2016), Køle/fryseskab (Gorenje, 2025), Opvaskemaskine (Bosch, 2021), Vaskemaskine (Siemens, 2016)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026

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 foreningens ejendomsforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.615 Forbrug: 12.024 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Varmeforbruget er for perioden 01.05.2024 - 30.04.2025
Aconto varme udgør 790 kr. pr. måned
Aconto vand udgør 420 kr. 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



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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026

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
Fællesudgifter	kr.	20.712	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundpakke	kr.	4.584	Ejerskifte gebyr, EF	kr.	3.250
Aconto internet	kr.	924	I alt	kr.	5.836.725
Rottebekæmpelse	kr.	111	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.578			

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 31.482 md. / 377.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.751 md. / 309.018 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: 08.04.2026

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

Sagsnr.: 113-3367
Ejerudgift/md.: kr. 4.215

Dato: 18.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån Vedr. Tag- og facadeprojektet	429.003	27.10.2025

Ejerforening

Navn: E/F Rumæniensgade 4-8

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

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 71 / 2132

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer foreningen.

Fællesfaciliteter

Afventer EF skema.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 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 specifik rådgivning herom.

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.

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.