



Blåkløkkevej 2
Havneby
6792 Rømø

PRIS	1.398.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.798
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.228
EJERUDGIFT (MD.)	4.117
BOLIGAREAL	112 m ²
ETAGE	
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2006
SAGSNUMMER	1970000380
EJENDOMSTYPER	Fritidsejerlejlighed

Salgsopstilling

Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående feriebolig, opført i gedigne materialer og beliggende med en imponerende udsigt over området omkring Rømø Golfbane, Vadehavet, indsejlingen til Rømø Havn og inden for gåafstand til både Havneby og Rømø Havn. Boligen ligger også nær en legeplads og tæt på stien, der forbinder Rømø Havn i øst med Sønderstrand i vest.

Ferieboligen er en del af Enjoy Resorts, som tilbyder et væld af faciliteter i centerbygningen, herunder en restaurant, 8 bowlingbaner, svømmebassin til både børn og voksne, et fitnesscenter og en stor wellnessafdeling på ca. 2.600 m². Læs mere om faciliteterne på enjoy-resorts.dk.

Rækkehuset er på 112 m² fordelt på 2 plan og er fuldmuret med rødbrune teglsten og stråtag med kobberinddækninger. Der er flisebelægning i granit rundt om huset, hvilket giver et solidt og stilfuldt udtryk.

Indretningen byder på en entré i åben forbindelse til køkken/alrum, som er udstyret med stilfuldt Unoform inventar og Miele hårde hvidevarer. Her finder du også en muret brændeovn og udgang til en stor sydvendt flisebelagt terrasse samt en mindre terrasse mod nord. Stueetagen rummer desuden to store soveværelser med dobbeltsenge og et lækkert badeværelse med væghængt toilet, Unoform inventar og stor bruseniche. Hele stueetagen har klinkegulv med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig varme året rundt.

På 1. sal finder du en lækker stue med trægulv og mulighed for opredning til fire personer. Fra stuen er der udgang til en stor tagterrasse, hvorfra du kan nyde den betagende udsigt over Vadehavet.

Huset opvarmes med el og suppleres af en brændeovn, hvilket giver både effektiv opvarmning og hyggelig atmosfære.

Denne feriebolig er perfekt for dig, der ønsker komfort, stil og en fantastisk beliggenhed tæt på natur og rekreative faciliteter. Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev dette skønne rækkehus ved Rømø Golfbane.

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: Thomas Gerken

Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 197000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025



Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 197000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

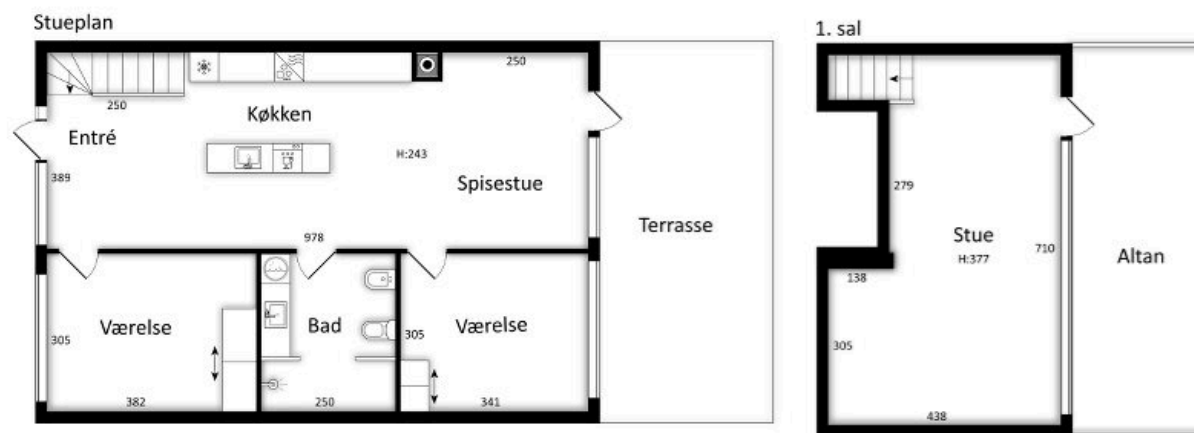
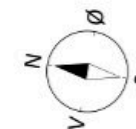
Dato: 28.3.2025



Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025

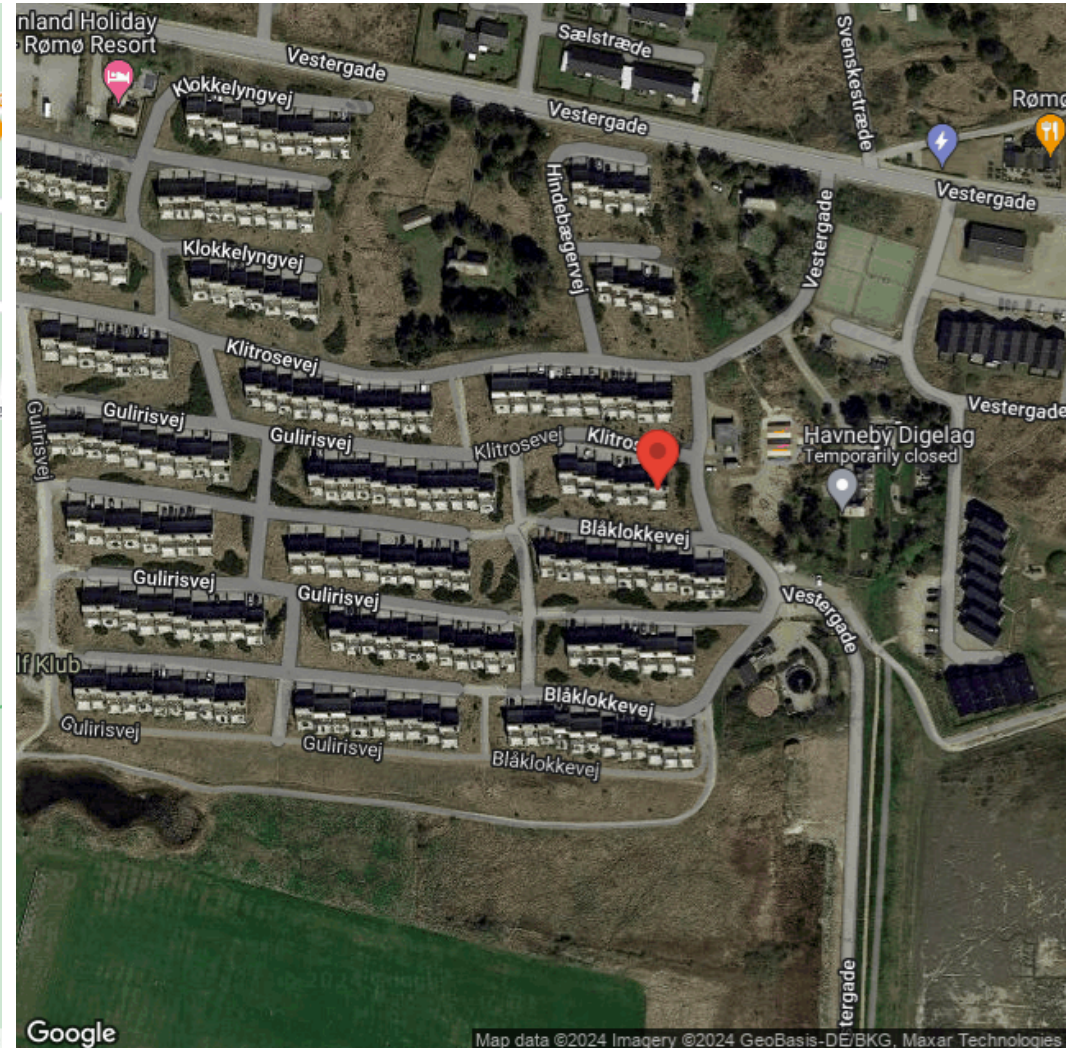
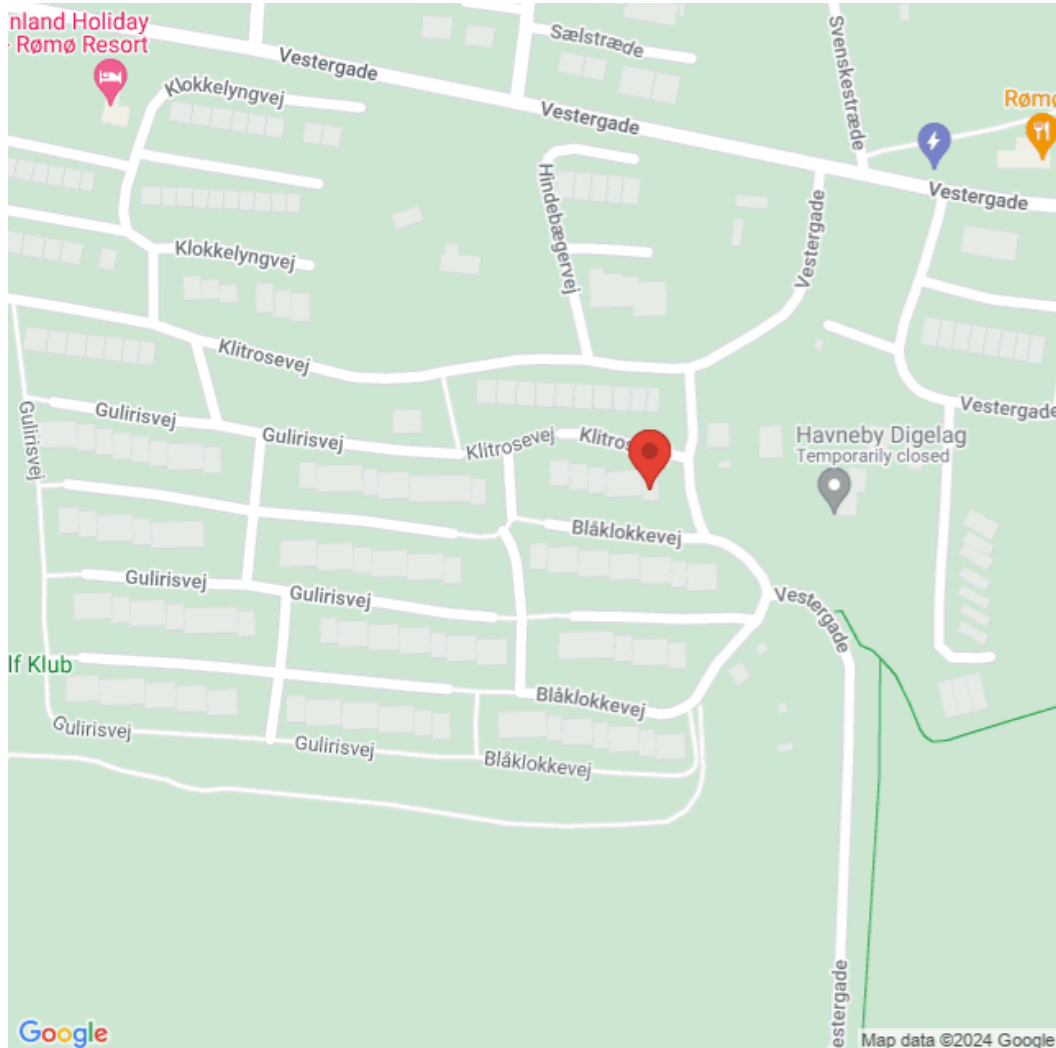




Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 197000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025



Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Feriebolig der må anvendes hele året, jf lokalplan 235
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 278n Kirkeby, Rømø
BFE-nr.: 313862
Ejerl.nr. 119
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.123.000,00
Grundværdi: 155.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 898.400,00
Grundlag for grundskyld: 124.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: LG bemærkninger: Kan fjernstyres hjemmefra.

type: Opvaskemaskine mærke: Point

type: Vaskemaskine m. tørretumbler mærke: AEG

type: Kogeplade mærke:

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Ovn mærke: Miele

Køber nytegner for egen regning selv abonnementer til tv-signal, internetforbindelse mv.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej

Der er ikke indtaget pant i ejendommen, og der er ingen afleverede købsbåle, individuelle vilkår.

Arealer*

Tinglyst areal: 118 m²
Heraf tinglyst boligareal: 112 m²
BBR-boligareal: 112 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/6
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.10.2006 Dok om fællesareal, forbud mod særskilt salg eller pantsætning af fællesareal, ejer- forening mv
16.11.2015 Vedtægter

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Lokalplan for Golfpark, Rømø
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplan: Vestergade

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter



Adresse: Blåkløkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikringsselskab

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Spildevandskloakeret, der afledes kun spildevand".

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Blåkløkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.581,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.339,20	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.500,00
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr. 12.900,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 7,88	I alt	kr.	1.413.750,00
Brugsret Enjoy Resorts	kr. 28.220,00			
Flex-Control abonnement	kr. 1.707,50			
Adm.gebyr for affald	kr. 35,00			
Skorstensfejning	kr. 610,07			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.401,49			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.798 md./ 93.576 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.228 md./ 74.736 år v/ 26,46 %

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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Blåklkkevej 2, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000380
Ejerudgift/md.: kr. 4.117

Dato: 28.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,03			0			Nej	