



Godthåbsvej 1  
Kongsmark  
6792 Rømø

---

PRIS	2.295.000
UDBETALING	115.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	12.970
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.323
EJERUDGIFT (MD.)	1.751
BOLIGAREAL	87 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	2.446 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1975
SAGSNUMMER	1970000646
EJENDOMSTYPE	Fritidshus





## Salgsopstilling

Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025



### Beskrivelse:

Drømmer I om et sommerhus, hvor ro, privatliv og hygge går op i en højere enhed? Dette skønne sommerhus fra 1975 byder på 87 velindrettede kvadratmeter, en stor og ugeneret grund samt masser af plads til hele familien.

#### **Gode Opholdsrum og Plads til Gæster**

Husets hjerte er køkken/alrummet, hvor man i forbindelse heraf finder havestuen. Her er der god plads til et stort spisebord, hvor familie og venner kan samles til hyggelige middage. Fra køkkenet er der direkte adgang til terrassen, som indbyder til afslappende udendørsstunder i private og naturskønne omgivelser. Med tre gode værelser er der sovepladser op til seks personer, og boligen rummer både et stort badeværelse, som er tilbygget i 2019, med toilet og et ekstra gæstetoilet – en praktisk løsning, når huset er fyldt med gæster.

#### **Fantastisk Grund og Skønne Uderum**

Sommerhuset ligger på en stor, privat grund på hele 2.446 kvadratmeter. Her er der rig mulighed for at nyde naturen i fredelige omgivelser, mens den velanlagte terrasse skaber den perfekte ramme om sommerens afslapning. Sommerhuset bliver ikke udlejet og fremstår derfor i særdeles flot stand og med tag fra 2019. Det er den perfekte bolig for jer, der ønsker et velholdt og privat fristed væk fra hverdagens stress og jag.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

### 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: Jeppe Ivang Henriksen



Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025





Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025





Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025



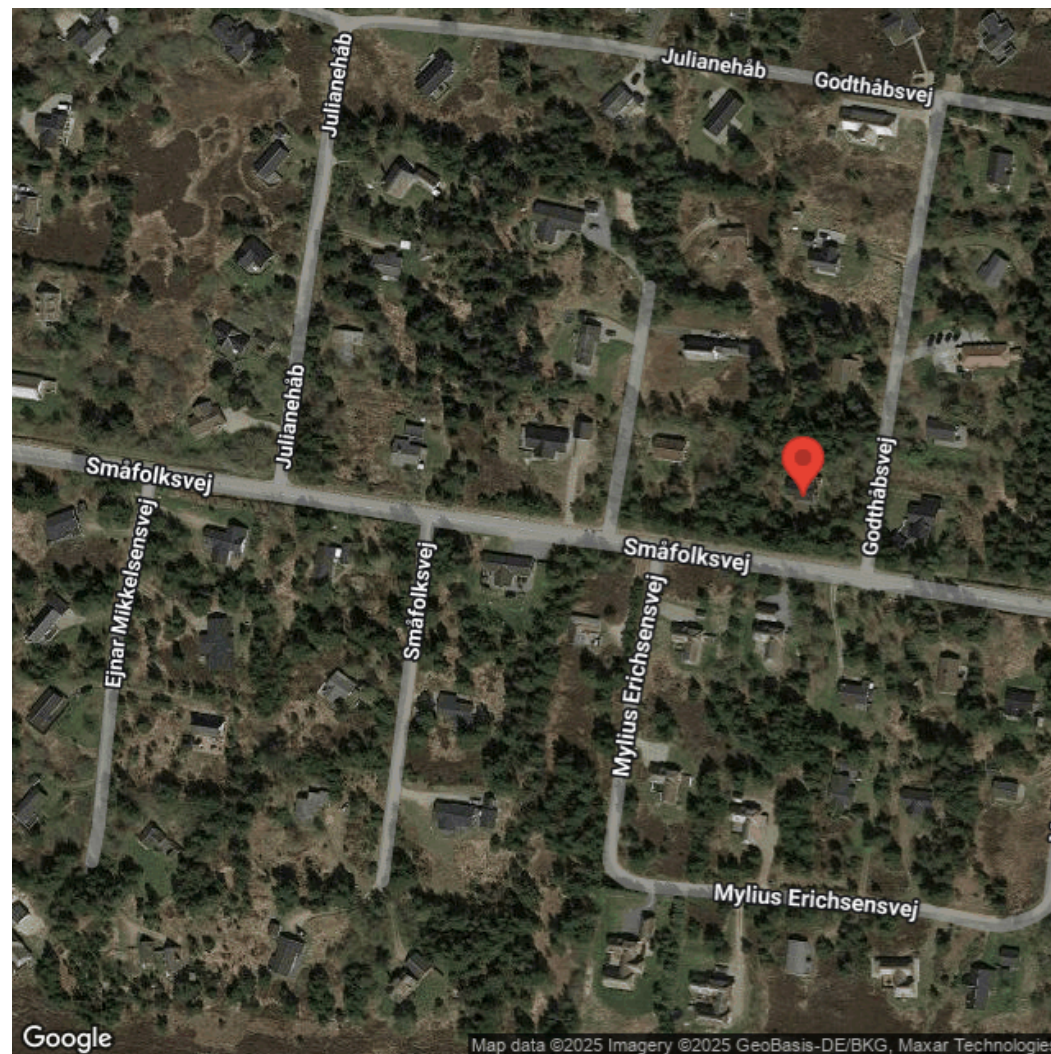
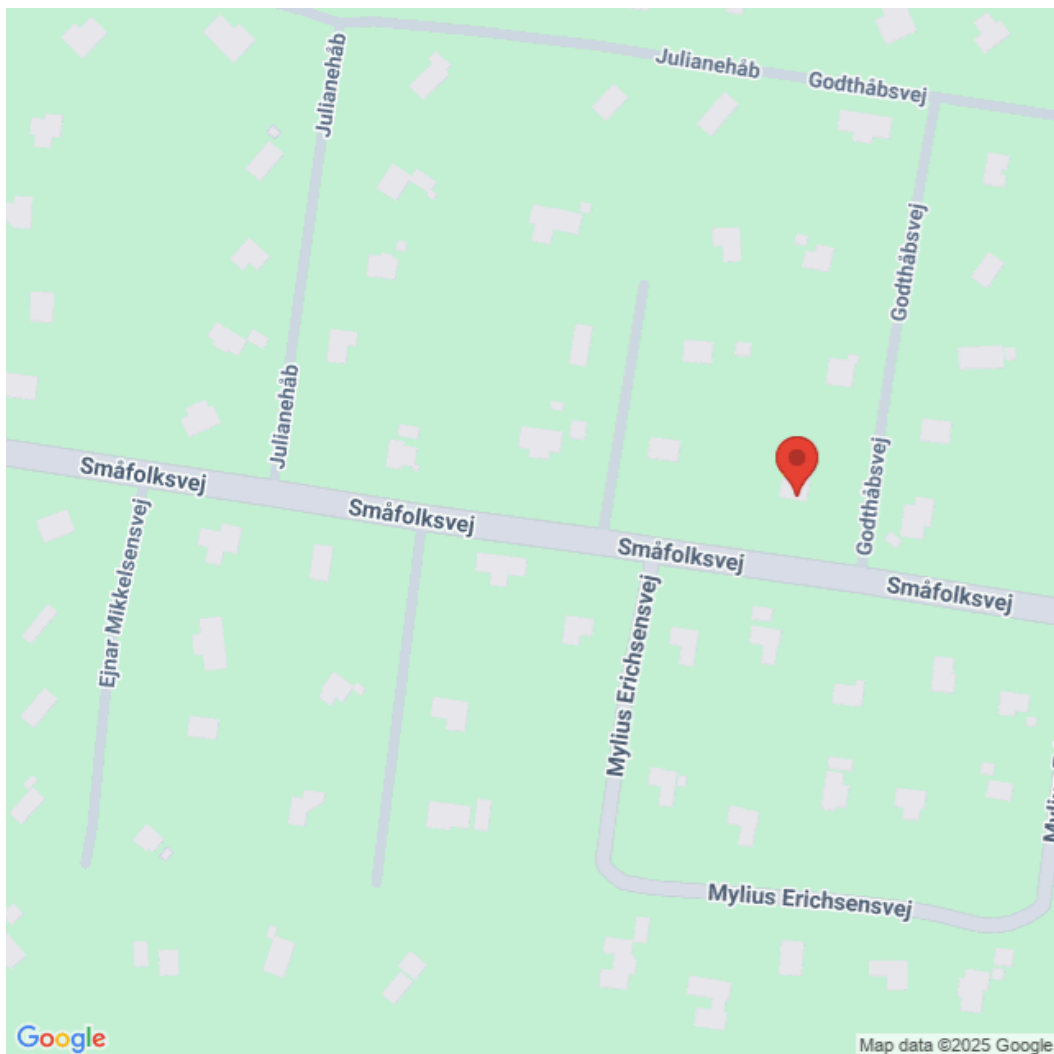
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025



Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 1013 Kongsmark, Rømø  
BFE-nr.: 5227032  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.521.000,00  
Grundværdi: 614.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.800,00  
Grundlag for grundskyld: 491.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Atlas  
type: Glaskeramisk komfur mærke: Gorenje  
type: Opvaskemaskine mærke: Blomberg  
type: Emhætte mærke: Ukendt  
type: Kombineret vaske og tørremaskine mærke: Bauknecht

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 idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Offentlige planer m.v.:**

Lokalplan: Lokalplan for et Sommerhusområdet Kongsmark, Rømø  
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029  
Kommuneplan: Sommerhusområdet Kongsmark

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Småfolksvej  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

Beløbet er oplyst og anslået af sælger ud fra kr. 6.000 til elvarme + kr. 1.500 til brænde

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Kloakforhold**

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

##### **Brændeovn**

###### *EFTER 2003*

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **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.

Se fortsættelse af dette punkt på sidste side i salgsopstillingen



Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 6.205,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.304,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.650,00
Husforsikring 2024	kr. 3.392,26	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644,00
Grundejerforening Frivillig	kr. 350,00	I alt	kr.	2.317.294,00
Renovation 2024	kr. 5.119,00			
Rottebekæmpelse 2025	kr. 10,32			
Skorstensfejning 2025	kr. 601,65			
Adm.gebyr for affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.017,87			

#### 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.970 md./ 155.638 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.323 md./ 123.881 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: 29.3.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Godthåbsvej 1, Kongsmark, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 1970000646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.751

Dato: 29.3.2025

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden låntype	1.009.000,00	1.009.000,00	904.487,78	DKK	2,00	31.480,80	22,50	4,56				

**Andre forhold af væsentlig betydning fortsat:**

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.