



Klitrosevej 44  
Havneby  
6792 Rømø

PRIS	1.398.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.784
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.217
EJERUDGIFT (MD.)	4.398
BOLIGAREAL	112 m <sup>2</sup>
ETAGE	
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	1970000685
EJENDOMSTYPER	Fritidsejerlejlighed

## Salgsopstilling

Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Drømmer du om en velholdt og rummelig feriebolig med en spektakulær beliggenhed nær Vadehavet og Rømø Havn? Så har vi fornøjelsen af at præsentere denne flotte feriebolig på 112 m<sup>2</sup>, hvor komfort, kvalitet og naturskønne omgivelser går op i en højere enhed.

Ferieboligen er en del af Enjoy Resorts, som byder på et væld af oplevelser og afslapning for både store og små. Her kan I nyde faciliteter som restaurant, bowlingbaner, svømmebassin, fitnesscenter og en imponerende wellnessafdeling på ca. 2.600 m<sup>2</sup> – perfekt til en afslappende ferie eller en luksuriøs weekend væk fra hverdagen. Læs mere om faciliteterne på [enjoy-resorts.dk](http://enjoy-resorts.dk).

Denne fuldmurede feriebolig er opført i rødbrune teglsten med stråtag og kobberinddækninger, hvilket giver et eksklusivt og charmerende udtryk. På begge sider af huset er der flotte flisebelægninger, som skaber et flot helhedsindtryk.

Indretningen byder på en entré i åben forbindelse til køkken/alrum, som er udstyret med stilfuldt Unoform inventar. Her finder du også en muret brændeovn og udgang til en stor sydvendt 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 mulighed for opredning til fire personer. Fra stuen er der udgang til en stor altan, hvorfra du kan nyde den betagende udsigt over området.

Fra boligen har I kort afstand til Havneby, Rømø Havn, legepladser samt den populære sti, der forbinder Rømø Havn med Sønderstrand. Med andre ord – den perfekte base for naturoplevelser og hyggelige stunder.

Denne feriebolig er skabt til afslapning og gode oplevelser – hvad enten du søger en feriebolig med højt komfortniveau eller et sted, hvor du kan nyde natur, wellness og aktivitetsmuligheder i én samlet pakke.

Kontakt os allerede i dag på tlf. 92 92 67 60 for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig denne ferielejlighed!

### 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: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025



Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025

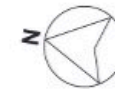




Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025



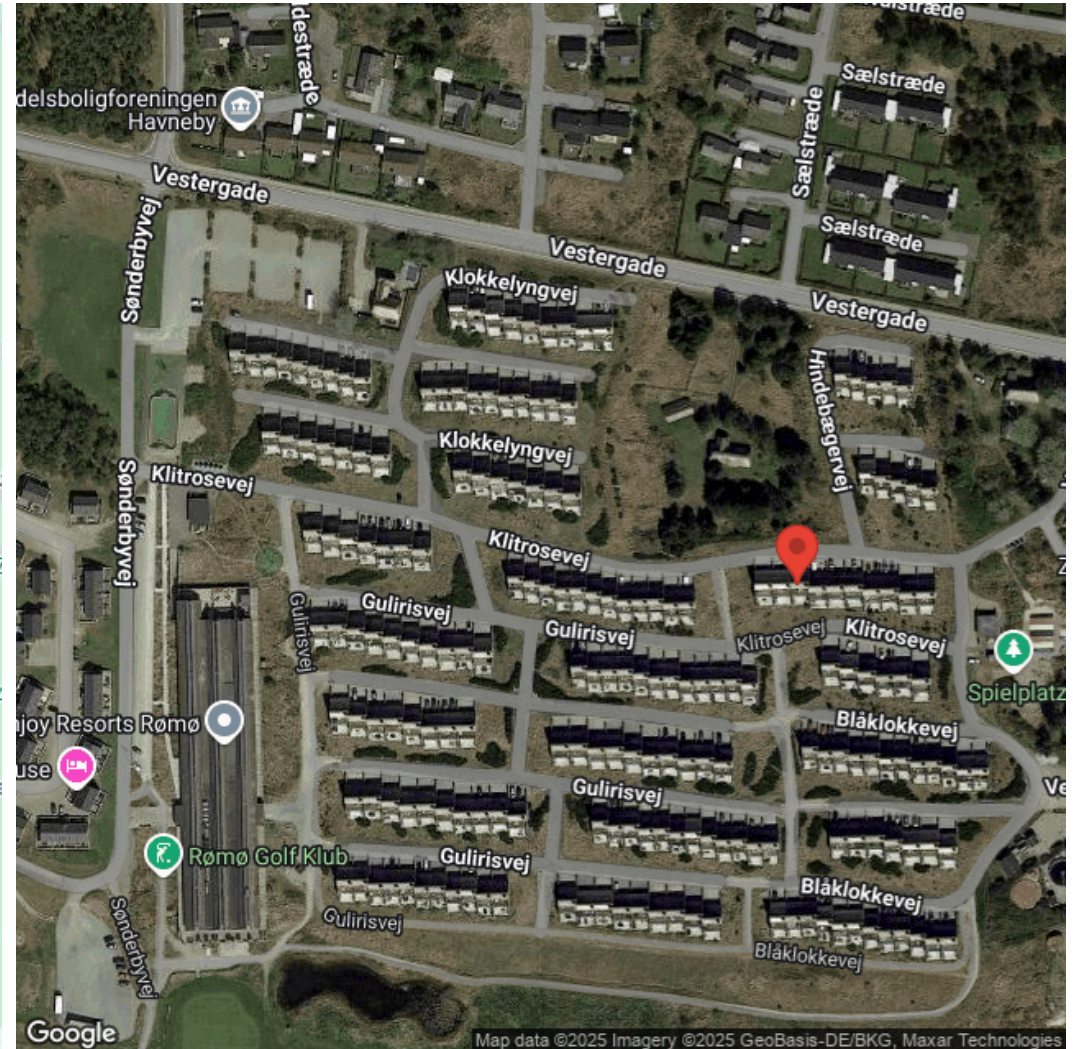
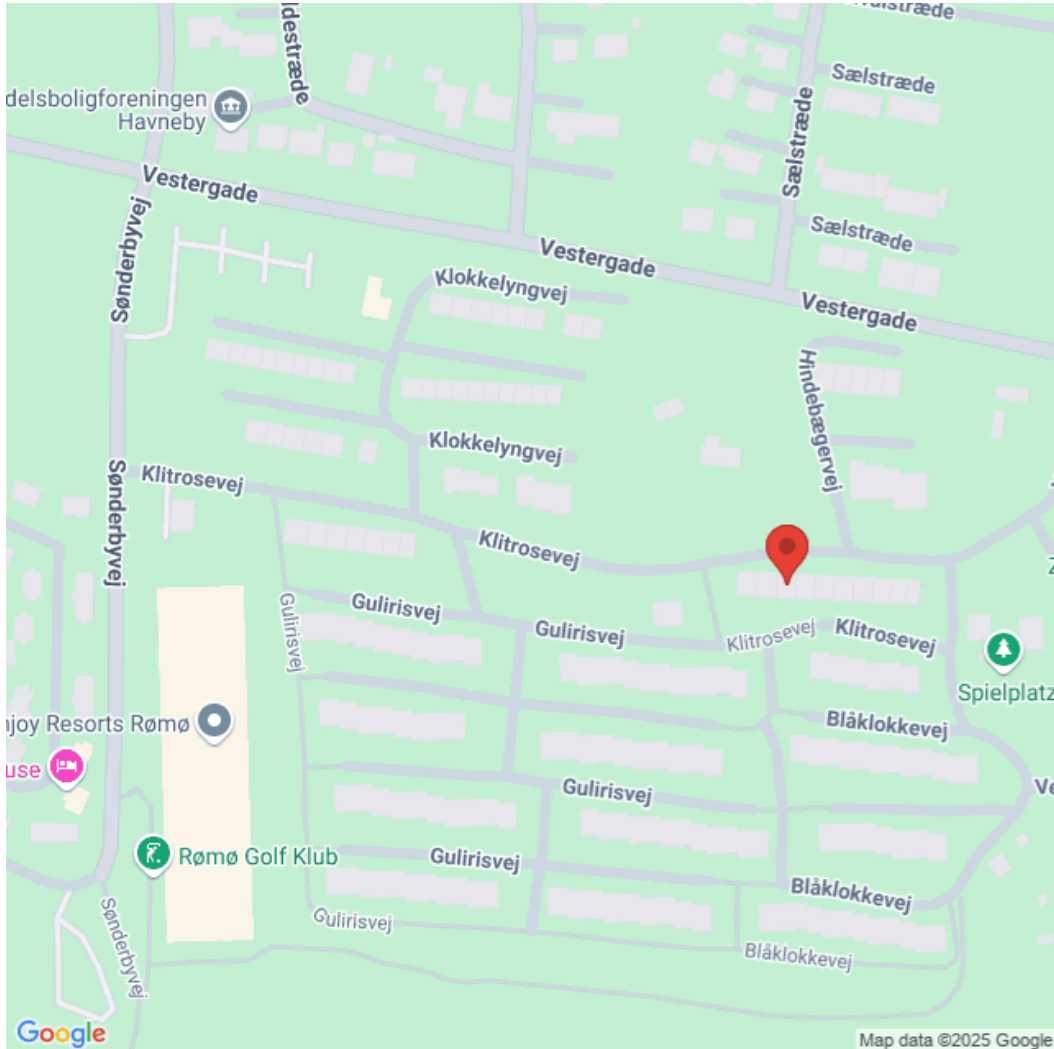
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025





Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed  
Må benyttes til: Feriebolig må anvendes til feriemål hele året jf.  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 278i Kirkeby, Rømø  
BFE-nr.: 313822  
Ejerl.nr. 141  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Ukendt, formentlig privat fælles  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2007

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.357.000,00  
Grundværdi: 625.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.885.600,00  
Grundlag for grundskyld: 500.000,00

\* 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):

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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 114 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 112 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 112 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 1/10  
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

#### **Udgifter Enjoy Resort 2024 – betaling kr. 6045,- x 4 = 24180**

Beløbet dækker følgende:

- Adgang til 8 personer med wellness, fitness, legerum m.v.
- Gratis håndklæder m.m. til ejeren
- Vedligehold af golfbaner inkl. spilrettigheder – 2 personer 100% gratis og 2 personer 50% betaling.



Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025

### Forsikringsforhold:

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

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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, 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: Udlejning er tilladt.

### **Kloakforhold**

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

### **Brændeovn**

*EFTER 2003*

Der findes 1 brændeovn/pejseindsats 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/pejseindsatsen 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.

### **Konsekvensområder for teknisk anlæg**

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et konsekvensområde for teknisk anlæg.

### **Oversigt over fællesudgifter til ejerforening 2024 – betaling kr. 3.225,- x 4 = 12.900 om året**

Beløbet dækker følgende:

- Udenomsarealer
- Vedligeholdelse af læmure
- Fællesstrøm på Rømø Enjoy Resorts fællesarealer
- Husforsikring og indboforsikring
- Renovation
- Skadedyrsbekæmpelse

Se fortsættelse af dette punkt på sidste side i salgsopstillingen



Adresse: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 9.616,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.398.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 5.400,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Fællesudgifter til ejerforening 2024	kr. 12.900,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Brugsret til Enjoy Resorts 2024	kr. 24.180,00	I alt	kr.	1.415.250,00
Røttelekæmpelse 2025	kr. 10,21			
Skorstensfejning 2025	kr. 634,45			
Adm. gebyr til affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.775,22			

#### 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: 7.784 md./ 93.412 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.217 md./ 74.603 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: 31.3.2025. 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: Klitrosevej 44, Havneby, 6792 Rømø  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 1970000685  
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.3.2025

**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:**

**Andre forhold af væsentlig betydning fortsat:**

**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.