



P S Carlsvej 1
Kromose
6792 Rømø

PRIS	3.198.000
UDBETALING	160.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	18.128
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.432
EJERUDGIFT (MD.)	3.040
BOLIGAREAL	156 m ²
GRUNDAREAL	2.455 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1994
SAGSNUMMER	1970000671
EJENDOMSTYPE	Fritidshus



Salgsopstilling

Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om et rummeligt og charmerende sommerhus, hvor natur, ro og afslapning går hånd i hånd? Så byder vi jer velkommen til denne skønne stråttækte ferieoase på Rømø – en perle tæt på Vadehavet, brede sandstrande og øens mange oplevelser.

Opført i 1994 i solide materialer med murværk og stråtag emmer huset af klassisk sommerhusidyl. Indenfor venter en varm og hyggelig atmosfære med synlige bjælker, trægulve og et skønt lysindfald fra de store vinduespartier. Boligen er indrettet med tre rummelige værelser, der alle har plads til to sovepladser, samt to badeværelser med marmorklinker og bruseniche – hvoraf det ene også rummer en skøn spa og sauna.

Husets hjerte er den store stue, hvor brændeovnen spreder varme på kølige dage. Her er god plads til både spisebord og sofaarrangement, så hele familien kan samles til samvær og hyggelige stunder. Stuen har forbindelse til køkkenet, som er veludstyret med opvaskemaskine og masser af skabsplads. Et praktisk bryggers med vaskemaskine og tørretumbler fuldender planløsningen.

Udendørs får I en stor, flisebelagt terrasse, der snor sig rundt om huset og giver masser af solrige kroge til afslapning. Her er også en hyggelig pavillon, hvor aftenerne kan nydes, mens solen går ned over landskabet.

Sommerhuset er en attraktiv udlejningsejendom, og jf. anslåede udlejningsbudget fra DanCenter, kan sommerhuset generere en lejeindtægt på 181.000 kr. ved 36 ugers udlejning. Udlejningsresultat efter skat = 161.807 kr. En oplagt mulighed for jer, der ønsker en feriebolig med et solidt afkast.

Velkommen til en ferieoase, hvor komfort og natur mødes i perfekt harmoni. Ring allerede i dag på 92 92 67 60 for en fremvisning – vi glæder os til at byde jer velkommen!

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: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

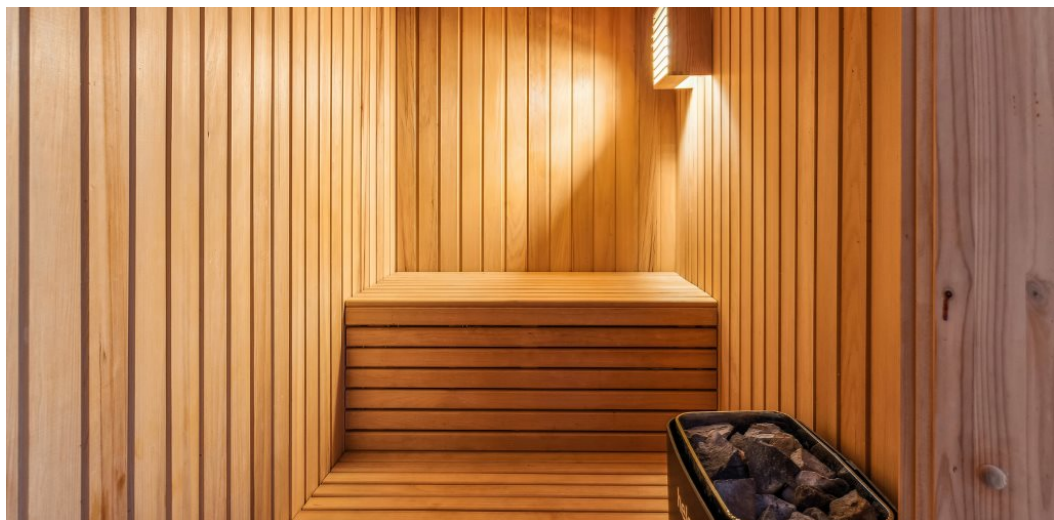
Dato: 11.4.2025



Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025



Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025

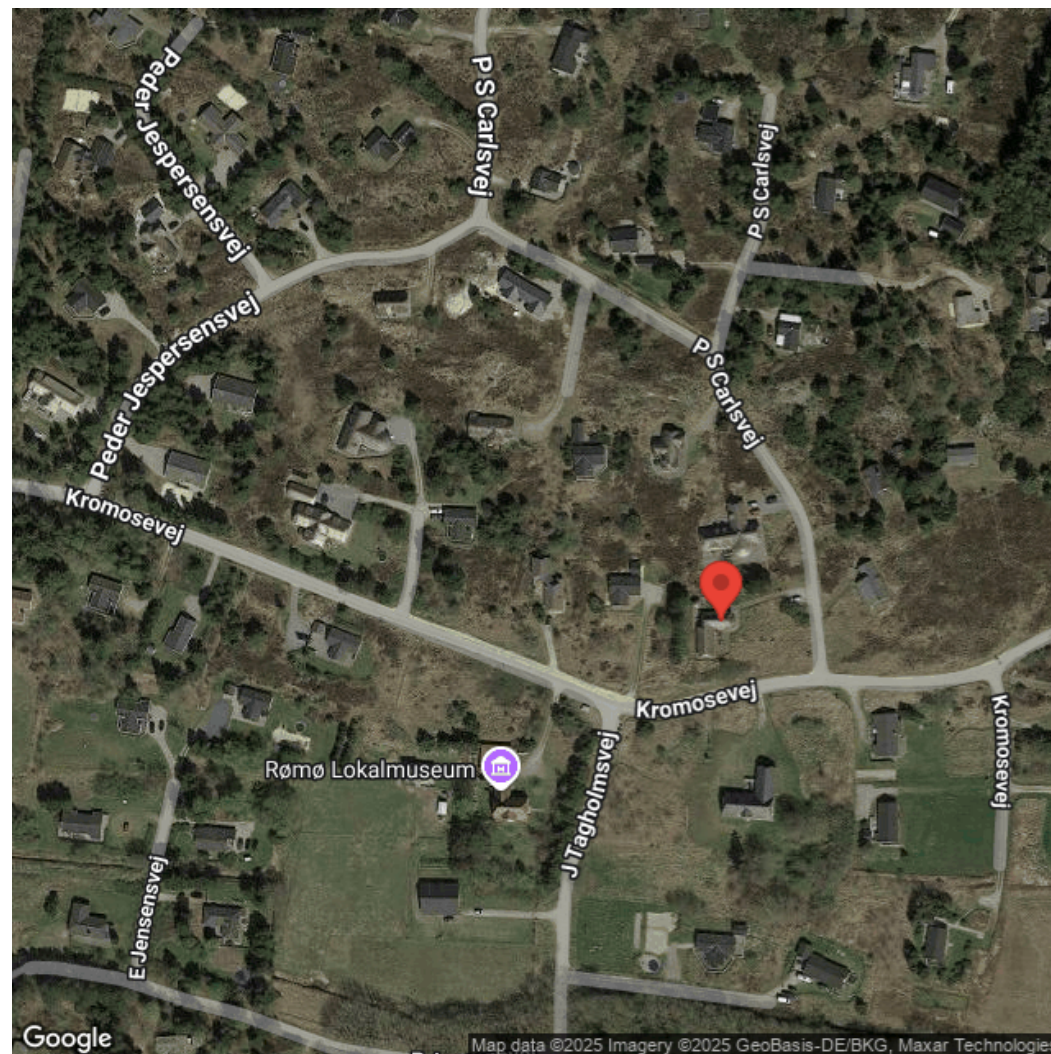
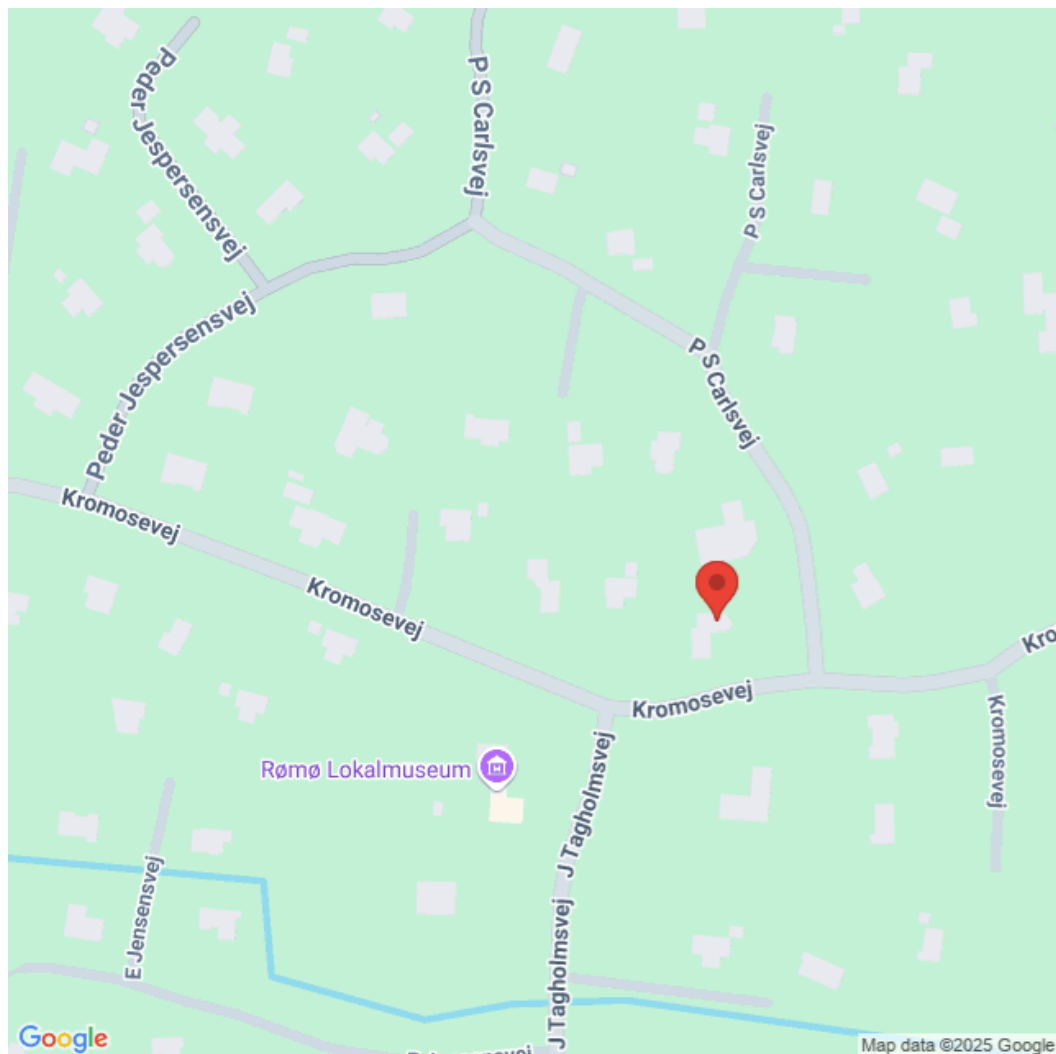


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025



Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:	
Ejendommen	Arealer*
Ejendomstype: Fritidshus	Grundareal udgør: 2455 m ²
Må benyttes til: Sommerhus	Hovedbyg.bebyg.areal: 156 m ²
Kommune: Tønder	Kælderareal: 0 m ²
Matr.nr.: 1628 Kirkeby, Rømø	Udnyttet tagetage: 0 m ²
BFE-nr.: 7635592	Boligareal i alt: 156 m ²
Zonestatus: Sommerhusområde	Andre bygninger: 0 m ²
Vand: Alment vandforsyningsanlæg	Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
Vej: Offentlig	
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse	
Varmeinstallation: Elvarme	
Opført/ombygget år: 1994	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag	
Offentlig vurdering pr.: 2024	
Ejendomsværdi: 3.049.000,00	
Grundværdi: 964.000,00	
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.439.200,00	
Grundlag for grundskyld: 771.200,00	
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk	

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
type: Køleskab mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Ukendt
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Opvaskemaskine mærke: Ukendt

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: Sommerhusområdet Kromose
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplan: Sommerhusområdet Kromose

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen"

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 salgssopstillingens 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:

Kloakforhold

Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg med tilladelse

Konsekvensområder for teknisk anlæg

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

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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 salgssopstillingen

Adresse: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 12.439,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 8.328,96	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Husforsikring 2024	kr. 7.614,60	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 300,00	I alt
Renovation 2025	kr. 7.313,00	
Rottebekæmpelse 2025	kr. 11,89	
Skorstensfejning 2025	kr. 437,17	
Adm.gebyr for affald 2025	kr. 34,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 36.479,54	

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.128 md./ 217.536 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.432 md./ 173.180 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: 9.4.2025. 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: P S Carlsvej 1, Kromose, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 1970000671
Ejerudgift/md.: kr. 3.040

Dato: 11.4.2025

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 lånetype	782.351,37	782.351,37	638.336,13	DKK	1,50	43.706,19	24,50	7,06				

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.