



Gulirisvej 85
Havneby
6792 Rømø

PRIS	2.148.000
UDBETALING	110.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.877
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	9.488
EJERUDGIFT (MD.)	4.308
BOLIGAREAL	112 m ²
ETAGE	
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2006
SAGSNUMMER	1970000580
EJENDOMSTYPER	Fritidsejerlejlighed

ENESTE STORE ENDELEJLIGHED I FØRSTE RÆKKE!

Salgsopstilling

Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en af de eller måske den bedst beliggende feriebolig i Rømø Enjoy og resort, opført i solide materialer og stilfuldt inventar. Her får I en fantastisk liebhaverlignende udsigt over Vadehavet, Rømø Golfbane og indsejlingen til Rømø Havn, alt sammen kun nogle få minutters gang fra både Havneby og Rømø Havn. Med legepladsen lige i nærheden og en sti, der forbinder østkysten med Sønderstrand i vest, er denne feriebolig det perfekte udgangspunkt for afslapning og naturoplevelser.

Se Ribe Mæglernes YouTube kanal med mere information om området via dette link: https://youtu.be/hp5_RGo_VEc

Denne charmerende feriebolig strækker sig over 112 m² fordelt på to etager og er opført i rødbrune teglsten med stråtag og kobberdetaljer og ligger som den sidste i midterste række på blind vej.

Indvendigt byder stueetagen på en lys og indbydende entré i åben forbindelse med køkken-alrummet, hvor Unoform inventar og Miele hårde hvidevarer skaber en moderne og eksklusiv atmosfære. Her er også en hyggelig muret brændeovn samt udgang til en stor, sydvendt terrasse.

Stueetagen rummer desuden to rummelige soveværelser med to senge i hver samt et luksuriøst badeværelse med væghængt toilet, stort bruseområde og Unoform inventar. Gulvvarme under klinkegulvet sørger for en behagelig varme året rundt.

På 1. sal finder I en lækker stue med mulighed for opredning til flere personer. Fra stuen er der direkte adgang til en bred altan, hvor I kan nyde en betagende udsigt over Vadehavet.

Som en del af Enjoy Resorts har I adgang til en bred vifte af faciliteter i centerbygningen, herunder restaurant, bowlingbaner, svømmebassin, fitnesscenter og en imponerende wellnessafdeling på hele 2.600 m². Læs mere om de mange tilbud på enjoy-resorts.dk.

Huset er i 2024 og i 2025 tilmeldt udlejning gennem Feriepartner Rømø med reg. nr. 1285. Lejeindtægten i 2023 var kr. 99.895,- + forbrug. Lejeindtægten i 2024 forventes at være omkring 125.000 kr.!

Denne feriebolig er ideel til jer, der søger komfort, kvalitet og en god beliggenhed tæt på naturen. Kontakt os i dag på 92 92 67 60 for en fremvisning og oplev, hvad denne fantastiske bolig kan tilbyde!

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: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025



Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025





Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025

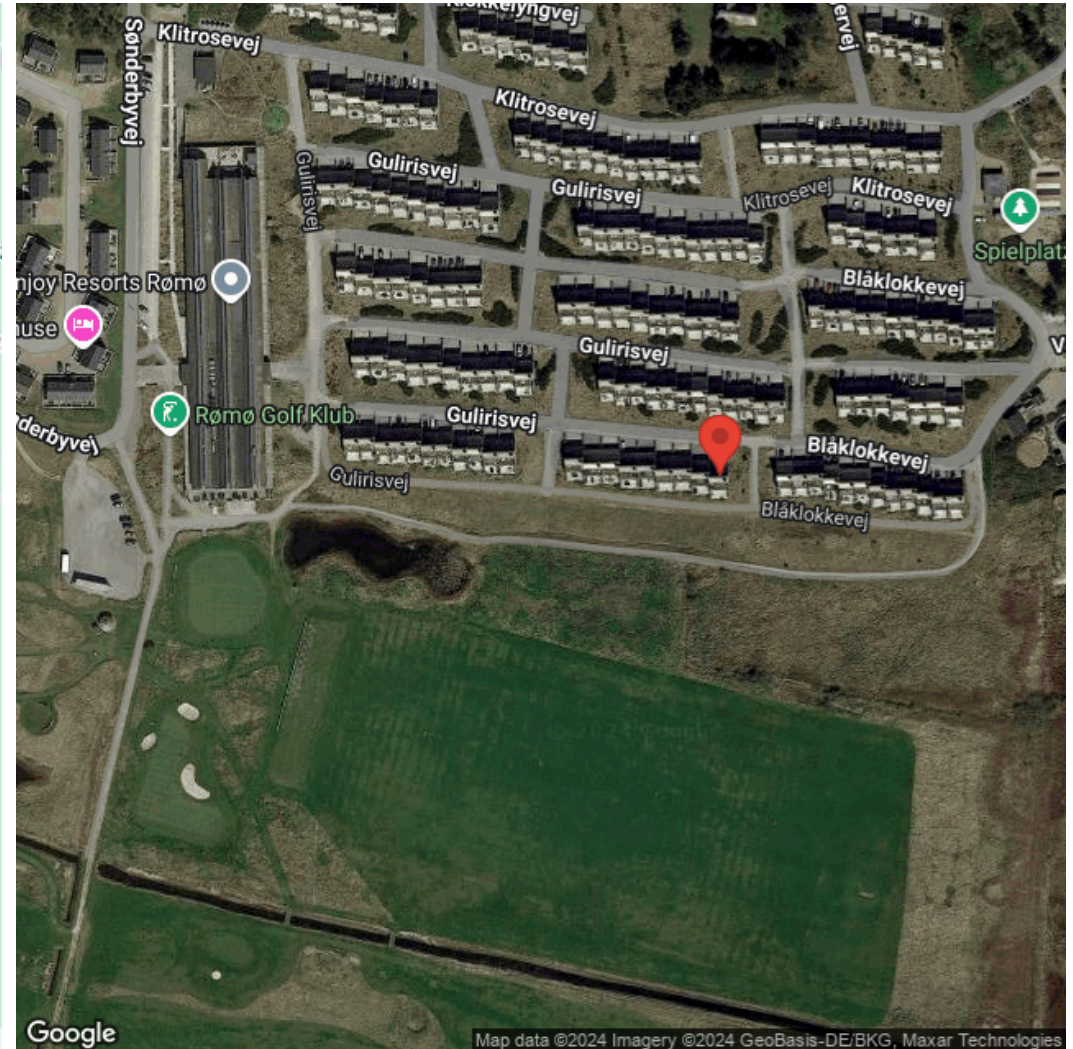
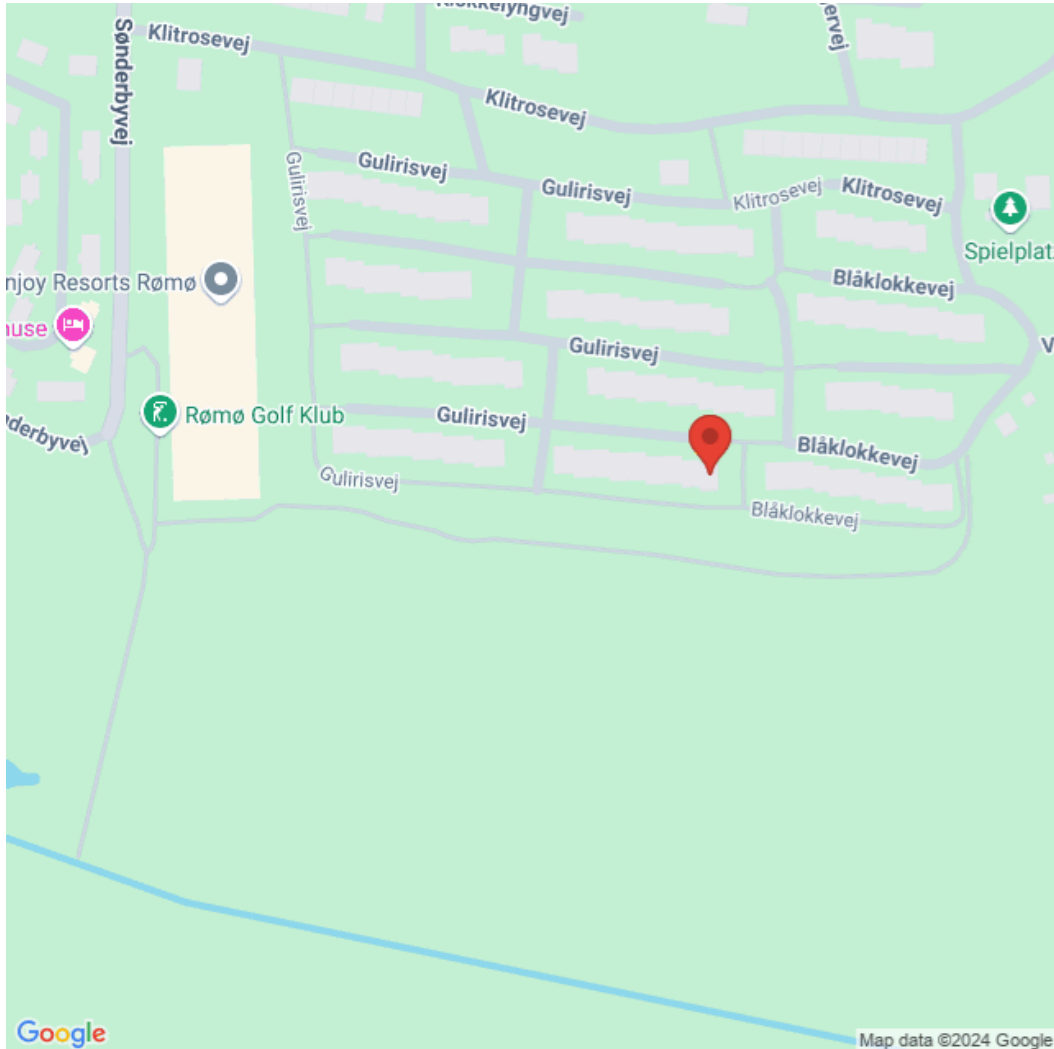




Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 197000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025





Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 278v Kirkeby, Rømø
BFE-nr.: 314289
Ejerl.nr. 20
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Ukendt, formentlig privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.387.000,00
Grundværdi: 872.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.909.600,00
Grundlag for grundskyld: 697.600,00

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

Arealer*

Tinglyst areal:	118 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	112 m ²
BBR-boligareal:	112 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/9
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.9.2006 anm hæftelser Dok om byggeretligt skel, brandveje, færd- selsret, forbud mod afgravning
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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emhætte mærke: Miele
type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele

Køber nytegner for egen regning selv abonnemeter 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.



Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025

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

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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: 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.

Oversigt over fællesudgifter til ejerforening 2024 – betaling kr. 3.225.- x 4

=12.900 om året

Beløbet dækker følgende:

- Udenomsarealer
- Vedligeholdelse af læmure
- FællesstrømpåRømøEnjoyResortsfællesarealer
- Husforsikringogindboforsikring
- Renovation
- Skadedyrsbekæmpelse

Se fortsættelse af dette punkt på sidste side i salgsopstillingen

Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 9.738,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.148.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 7.534,08	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	14.750,00
Fællesudgifter 2024	kr. 12.900,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Rottebekæmpelse 2025	kr. 10,21	I alt	kr.	2.162.750,00
Brugsret til Enjoy Resorts (basis)	kr. 20.844,00			
Skorstensfejning 2025	kr. 634,45			
Adm. gebyr for affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.695,70			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.877 md./ 142.526 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.488 md./ 113.859 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: 2.4.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Gulirisvej 85, Havneby, 6792 Rømø
 Kontantpris: kr. 2.148.000

Sagsnr.: 1970000580
 Ejerudgift/md.: kr. 4.308

Dato: 2.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0			Nej	

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.