



Klokkelyngvej 29
Havneby
6792 Rømø

PRIS	1.148.000
UDBETALING	60.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.411
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.120
EJERUDGIFT (MD.)	4.385
BOLIGAREAL	97 m ²
ETAGE	
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	2007
SAGSNUMMER	1970000609
EJENDOMSTYPE	Fritidsejerlejlighed

Salgsopstilling

Adresse: Klokkelyngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Charmerende Fritidshus med Stråtag og Skøn Beliggenhed på Rømø

På Klokkelyngvej 29 i Havneby på det sydlige Rømø finder I dette dejlige fritidshus fra 2007. Opført i rødbrændte mursten og med stråtag byder boligen på en indbydende atmosfære og gode rammer for både familieferien og udlejning – med en årlig indtægt på over 70.000 kr.

Indbydende og velindrettet feriebolig

Når I ankommer, træder I ind i et lyst og rummeligt leverum, hvor entréen smelter sammen med det åbne køkken/alrum. Her er der masser af plads til at nyde feriens måltider eller slappe af foran den hyggelige brændeovn. Fra alrummet er der adgang til to velindrettede soveværelser, adskilt af et badeværelse med en rummelig bruseniche. På førstesalen venter en charmerende stue med store vinduespartier, der lader lyset strømme ind. Herfra er der udgang til en sydvendt altan, hvor I kan nyde en afslappende udsigt over området. Opholdsrummet kan også bruges som ekstra sovepladser, hvilket gør huset ideelt til både små og store grupper.

Dejlige Udendørsarealer

Bag huset finder I en solrig sydvendt terrasse med direkte adgang fra køkken/alrummet – perfekt til at nyde måltider under åben himmel. Terrassen suppleres af den private altan på førstesalen, som tilbyder en skøn udsigt!

Unik beliggenhed og attraktive faciliteter

Som en del af Enjoy Resort har I adgang til faciliteter som wellness og fri golf, der sætter prikken over i'et på enhver ferie. Derudover ligger huset tæt på Rømø Sønderstrand og Rømø Havn, hvor I finder indkøbsmuligheder, hyggelige spisesteder og en lokal fiskehandler.

Dette charmerende fritidshus tilbyder alt, hvad I har brug for til en afslappende og oplevelsesrig ferie. Kontakt os i dag på tlf. 92 92 67 60 for at booke en fremvisning – vi glæder os til at vise jer dette skønne sted!

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: Klokkeløngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

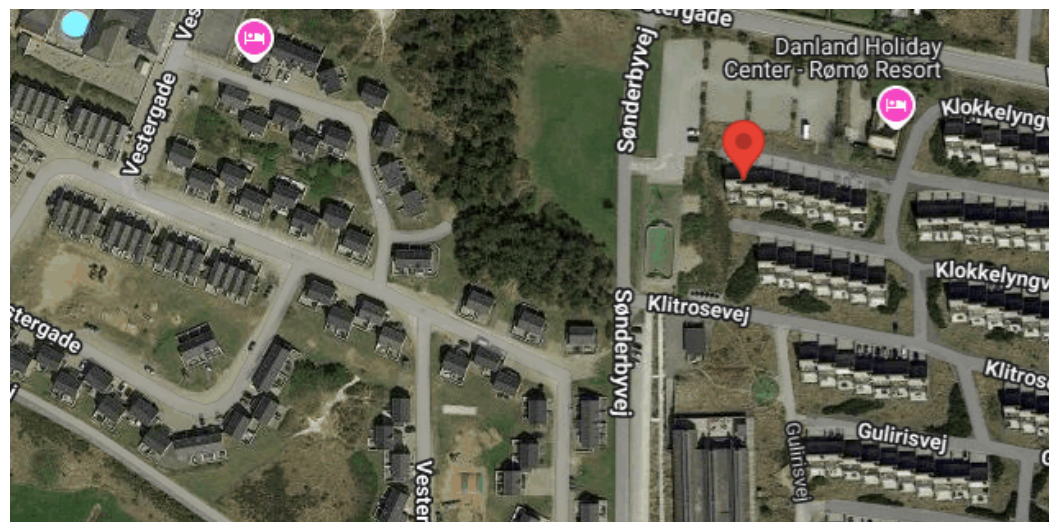
Dato: 26.3.2025



Adresse: Klokkelyngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

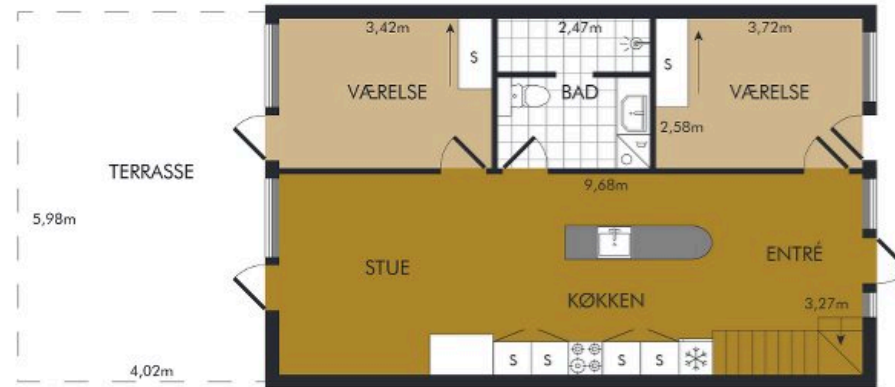


Adresse: Klokkebyvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

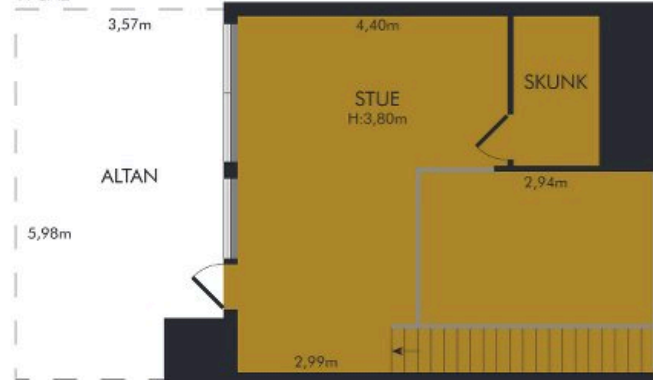
Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Klokkeløngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 278c Kirkeby, Rømø
BFE-nr.: 313769
Ejerl.nr. 164
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Ukendt, formentlig privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.052.000,00
Grundværdi: 553.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.641.600,00
Grundlag for grundskyld: 442.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Køleskab mærke: Electrolux
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.

Arealer*

Tinglyst areal: 99 m²
Heraf tinglyst boligareal: 97 m²
BBR-boligareal: 97 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/9
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 6 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: Klokkeløngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstændernes 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/pejseindsats

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ovenstående beløb er oplyst og anslået af sælger.

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: 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.

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.

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

... Fortsættes på side 5



Adresse: Klokkeløngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 8.372,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.148.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.777,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.750,00
Fællesudgifter 2024	kr. 12.900,00	Betaling af ½ ejerskitteforsikringspræmie	kr.	
Brugsret til Enjoy Resorts 2024	kr. 24.180,00	I alt	kr.	1.156.750,00
Røttelekæmpelse 2025	kr. 9,63			
Skorstensfejning 2025	kr. 634,45			
Adm. gebyr til affald 2025	kr. 34,00			
Flex-control	kr. 1.707,50			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.615,66			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.411 md./ 76.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.120 md./ 61.446 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: 25.3.2025. 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: Klokkelyngvej 29, Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 1970000609
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 26.3.2025

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 fra side 3.

- Husforsikring og indboforsikring
- Renovation
- Skadedyrsbekæmpelse