



Lyngvejen 99, st.. 26. Havneby 6792 Rømø	
PRIS	830.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.649
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.712
EJERUDGIFT (MD.)	1.473
BOLIGAREAL	36 m ²
ETAGE	st.
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1979
SAGSNUMMER	1970000571
EJENDOMSTYPE	Fritidsejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	C



Salgsopstilling

Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025



Beskrivelse:

Vi har fornøjelsen af at præsentere denne charmerende ejerlejlighed nær Havneby på Rømø, som byder på en fantastisk udsigt over Vadehavet. Velkommen til Lyngvejen 99, st. 26!

Boligen er indrettet med et åbent køkken-alrum og stue i ét, et soveværelse samt et badeværelse. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor man kan nyde hyggelige øjeblikke under åben himmel med flot udsigt.

Af faktuelle oplysninger skal det nævnes, at der er gulvvarme på badeværelset, nye el-radiatorer i hvert rum med auto-termostat, nyt 3-lags vindue mod terrassen, ny eltavle samt en ladeboks til elbil.

Beliggenheden på Røms østside er noget helt særligt. Herfra er der kort gåafstand til både Vadehavet og Havneby, hvor I finder Dagli'Brugsen og Havneby Kro. I nærheden ligger også Enjoy Resorts Rømø. Derudover byder Rømø på enorme sandstrande, spændende restauranter, butikker og et væld af kulturelle oplevelser.

Lyder dette som ferieboligen for jer? Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning på tlf. 92 92 67 60. Vi glæder os til at vise jer rundt!

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.

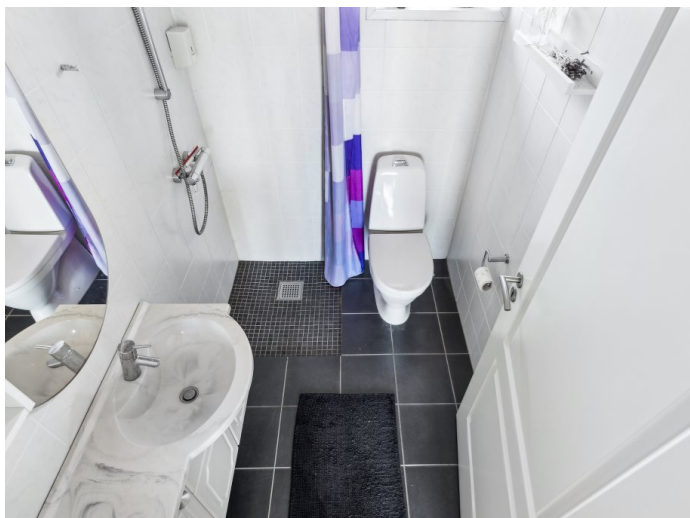
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Gerken

Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025



Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

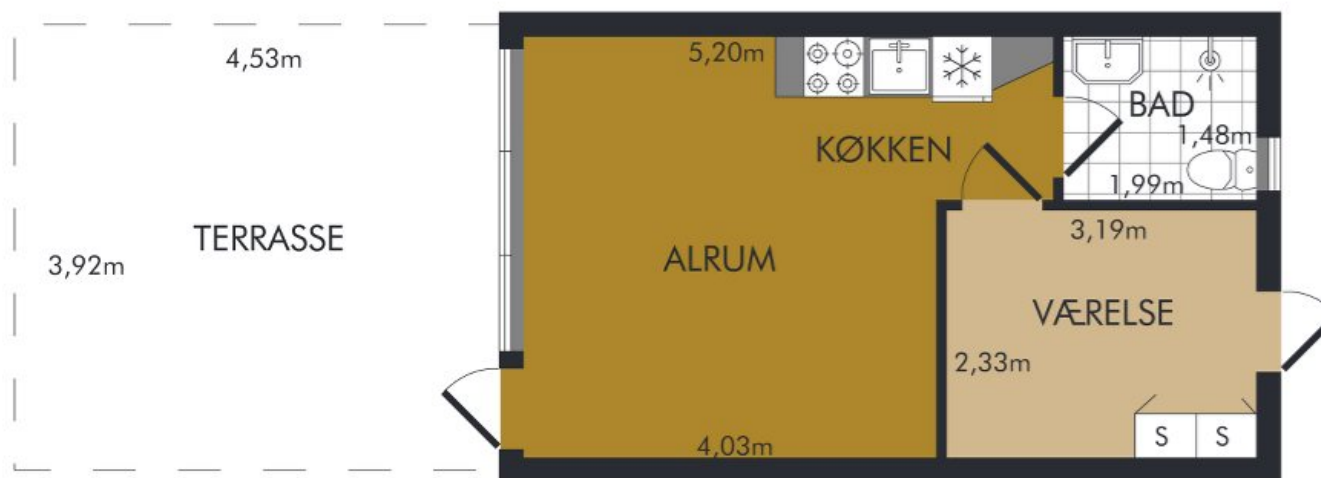
Dato: 10.4.2025



Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025

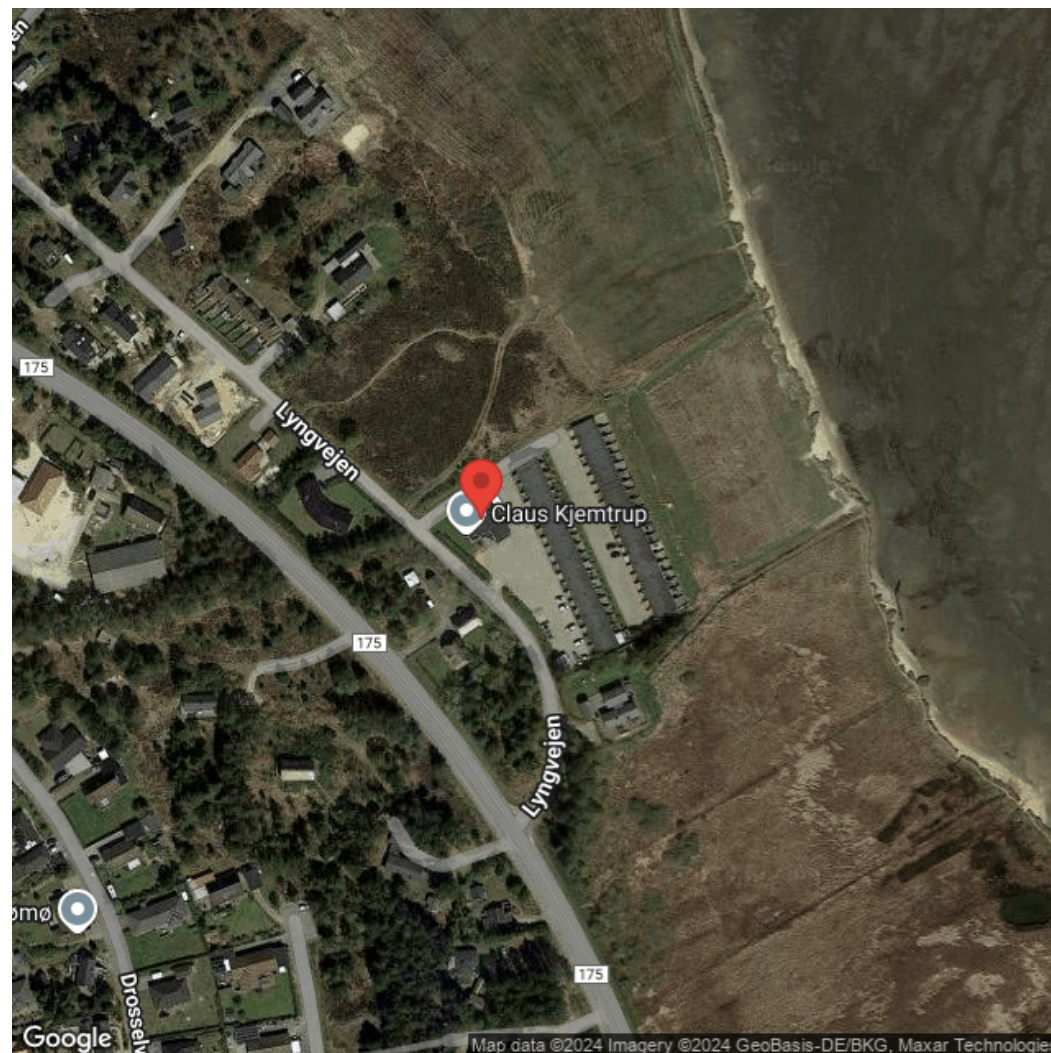
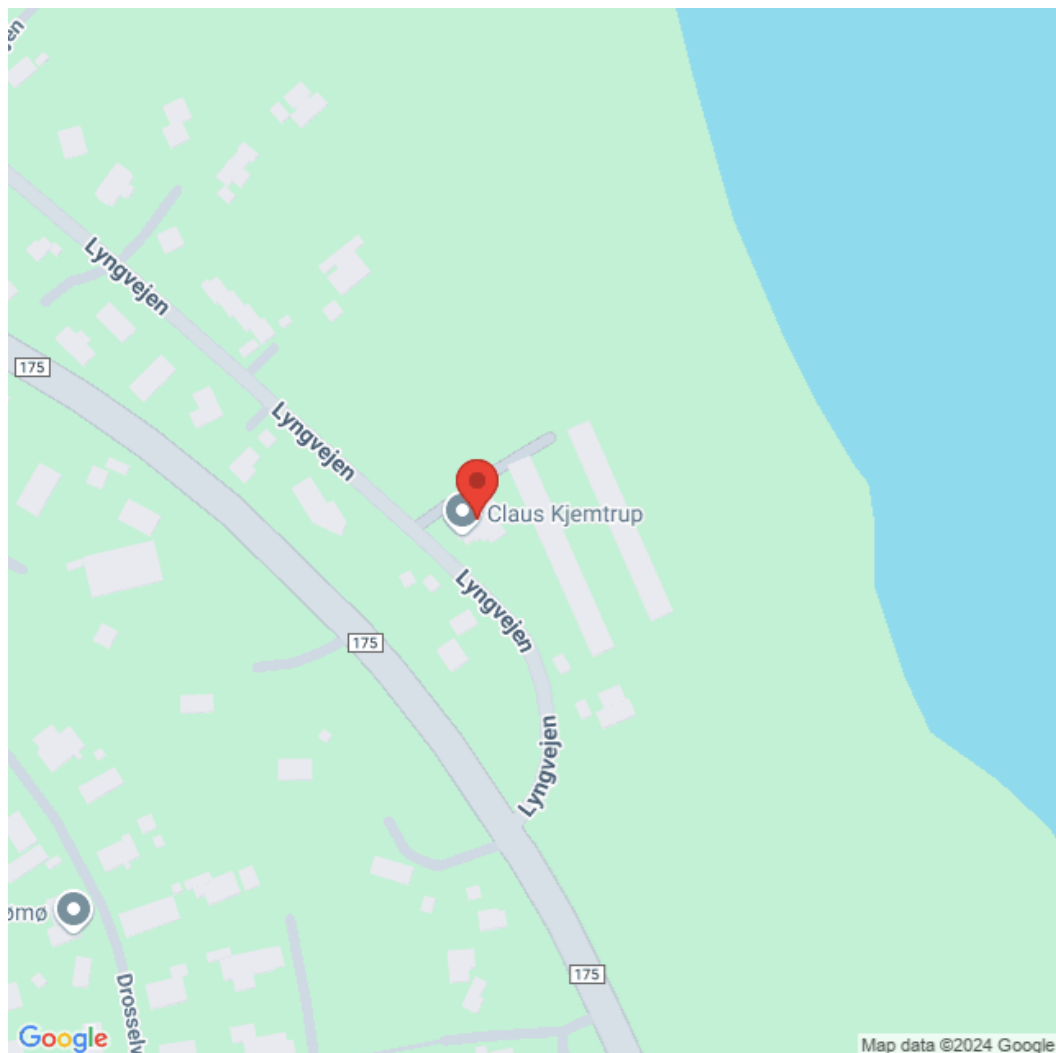


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lyngvejen 99, st. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025





Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsejerlejlighed
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 1258 Kirkeby, Rømø
BFE-nr.: 307563
Ejerl.nr. 26
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Ukendt
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 625.000,00
Grundværdi: 563.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 500.000,00
Grundlag for grundskyld: 450.400,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 36 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/42
Adm. fordelingstal: 1/42
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.10.1940 Dok om strandfredning mv
17.3.1980 Færdselsret
14.5.1987 Dok om fredning 46_C-T-KIR_100
30.10.2003 Vedtægter for ejerforeningen Lyngvejen 99, med begrænset ansvar

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Byvedtægt omfattende et område for hoteller, feriebyenheder og turistfaciliteter samt institutionsbyggeri i Havneby, Rømø
Lokalplan: Lokalplan for fritidshuse ved Lyngvejen, Rømø
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplan: Lyngvejen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Vaskemaskine i fælleshus (lukket i vinterhalvåret).

Der afholdes arbejdsweekend i foråret.

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Køleskab mærke:
type: TV Oled 40" mærke:

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.



Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt.

Beskyttet natur

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er en beskyttet naturtype på matriklen i form af en strandeng. Når ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor 3 forskellige internationale naturbeskyttelsesområder, herunder to fuglebeskyttelsesområder, et Natura2000 habitatområde og et ramsar område. Når ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Strandbeskyttelseslinje

Køber gøres særligt opmærksom på, at ejendommen ligger indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Både by- og landzone

Køber gøres særligt opmærksom på, at rækkehuset både ligger i byzone og landzone.

Se fortsættelse af dette punkt på sidste side i salgsopstillingen.

Adresse: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø

Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571

Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.550,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	830.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 4.864,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.850,00
Fællesudgifter til ejerforening	kr. 7.900,00	I alt	kr.	836.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 2,53			
Adm. gebyr for affald	kr. 35,00			
Genbrugsplads	kr. 2.326,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.677,85			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.649 md./ 55.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.712 md./ 44.542 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: 1.4.2025. 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: Lyngvejen 99, st.. 26., Havneby, 6792 Rømø
Kontantpris: kr. 830.000

Sagsnr.: 1970000571
Ejerudgift/md.: kr. 1.473

Dato: 10.4.2025

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.