

REAL



Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	90
Kontantpris	1.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.666	Grund m2	1.119
Byggear	2007		

Sagsnr. **335RR250727**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dejligt fristed for familien i skønt område nær Sejerø Bugt
Drømmer I om ferier og forlængede weekender i familievenlige rammer med hyggelige strandstunder og spændende natur? Så kunne I overveje dette charmerende fritidshus, der ligger på en 1.119 kvadratmeter lukket grund i et roligt og børnevenligt område i Hønsinge Lyng. Huset disponerer over 90 veldisponerede kvadratmeter, og med det tilhørende anneks får I hele otte regulære sovepladser. Fra den eftertragtede sommerhusadresse tager det kun på den gode side af et kvarter at gå ned til Sejerøbugten via områdets stier og små, rolige veje. Ved bugten finder I den lækre badestrand, hvor I kan slå jer ned i det bløde sand mellem de fine, hvide klitter, og da stranden er meget lavvandet, kan selv de alleryngste være med. På vejen herved krydser I revlerne, hvor I kan hilse på de søde Gallowaykøer, der går og græsser, og derudover kan I nyde områdets skønne natur med lagune og vadehavs fugle.

Jyderup Skov ligger også kun en rask spadseretur væk, og tager I cyklerne, kan I tage et smut forbi udsigtspunktet ved Høve Stræde og nyde et flot, langt udsyn over bugten og de smukkeste solnedgange i vandhorisonten. I brugsforeningen på Lyngvej kan I købe alt det vigtigste ind, mens det kun tager fem minutter i bil at nå til Vig, hvor der er svømmehal, bibliotek og to gode supermarkeder.

Når I ikke nyder områdets skønne strande og varierede natur, kan I slappe af hjemme på matriklen, hvor I finder to store solterrasser, en legevenlig græsplæne og en hyggelig bålplads. Her kan I bage pandekager og snobrød med de yngste, der sammen med hunde kan løbe frit omkring, da grunden er lukket hele vejen rundt. I indkørslen er der plads til at flere biler kan holde parkeret, og når er I mange mennesker samlet, kan I søge hen på grundejerforeningens store, grønne fællesområde til et slag rundbold. Her kan I også roligt tage for jer af frugterne, der vokser på arealets æbletræer.

De blå træhus blev opført i 2002 og tilbygget i 2007, hvor stuen blev udvidet og et tredje værelse kom til. Huset er meget velfungerende, og indretningen er ideel til en familie med børn, mens gæster og teenagere kan få annekset for sig selv. I den store stue kan I samles til hyggelige spilaftener, og med udestuen kan I tage forskud på sommeren. Der er også et brusebadeværelse og et køkkenalrum med en dør direkte ud til den overdækkede del af terrassen.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

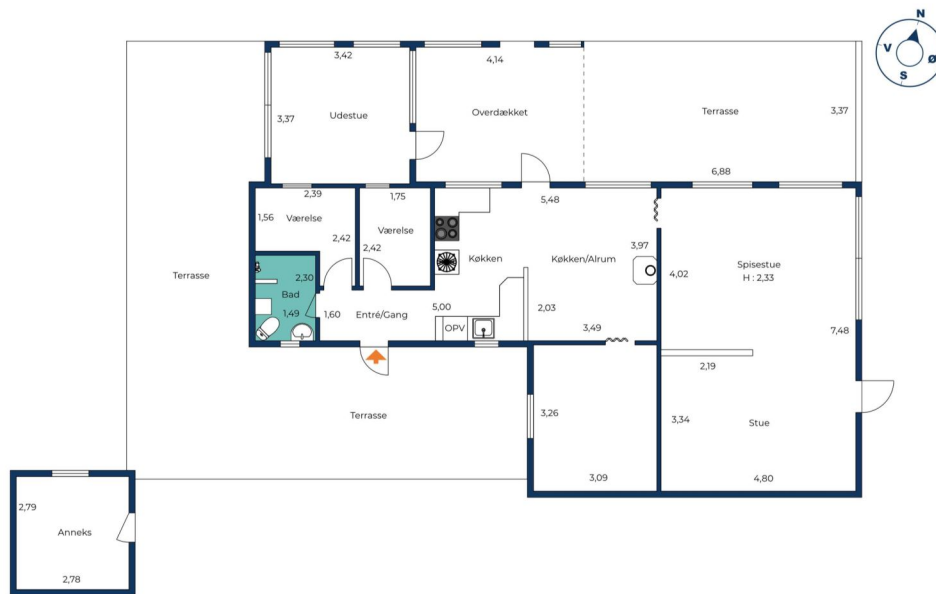
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	15 fe Hønsinge By, Vig
BFE-nr.:	2447357
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.773.000 kr.
Grundværdi:	504.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.418.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	403.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.119 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Lokalplan:

15.04 - Sommerhusområde Hønsinge

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.03.1959 lbnr. 1673-20 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 20_F_122
Nr. 2 lyst d. 28.08.1973 lbnr. 20943-20 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering. Filnavn: 20_AF_340
Nr. 3 lyst d. 07.11.1979 lbnr. 38801-20 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Filnavn: 20_AF_340
Nr. 4 lyst d. 07.11.1979 lbnr. 38802-20 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 20_AF_340
Nr. 5 lyst d. 18.12.1979 lbnr. 43184-20 Tillægstekst Lokalplan nr. 115.04 Filnavn: 20_AX_155

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, fryser, emhætte, komfur, opvaskemaskine, mikroovn.

Havemøbler, grill.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For oplysning om vilkår, forbehold mv. henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Varmeforbrug oplyses ikke, idet der er tale om et fritidshus.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.234	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	4.959	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	3.192	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.980	Ejerskiftegebur grundejerforening, anslået	kr.	500
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	1.671.531
Skorstensfejning	kr.	640	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	182			
Ejerudgift i alt 1 år		19.988			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.953 md./ 107.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md./ 85.714 år v/26,60%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.

Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Lyngkrogen c/o Jens Ole Sørensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundareal:

Til ejendommen medfølger tinglyst ejerandel i fællesareal matr.nr. 15e Hønsinge By, Vig. Fordelingstal er 1/38.

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 2025.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Brændeovn:

Der findes en 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/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.



Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 335RR250727
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 31.01.2026

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. ****.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.