

REAL



## Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.666</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.119</b>
Byggeår	<b>2007</b>		

Sagsnr. **335RR250727**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred

Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / [www.realmaeglerne.dk/holbaek](http://www.realmaeglerne.dk/holbaek)

## Salgsopstilling

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

Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 19.06.2026



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 annekset 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 vadehavsfugle. 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. 1.495.000

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

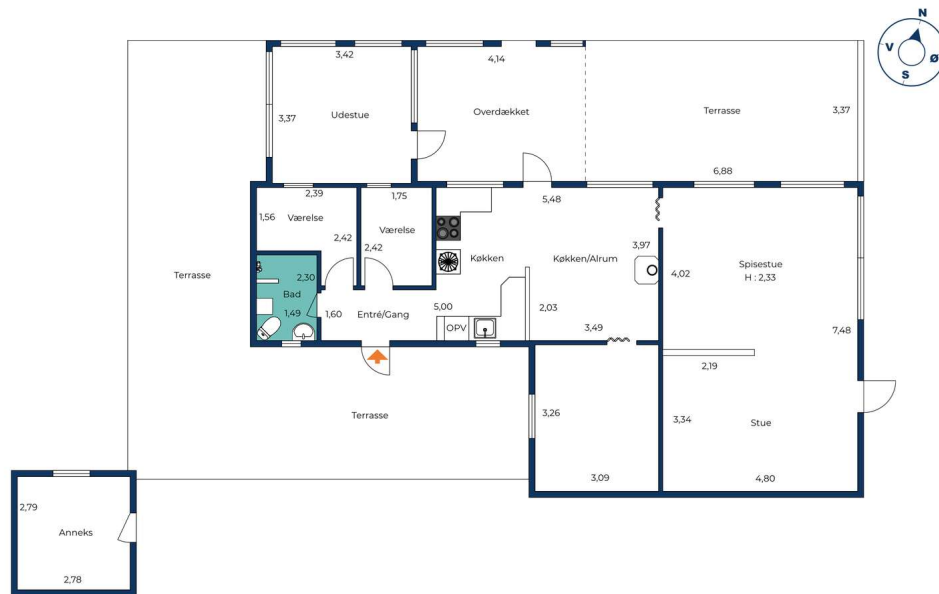
Dato: 19.06.2026



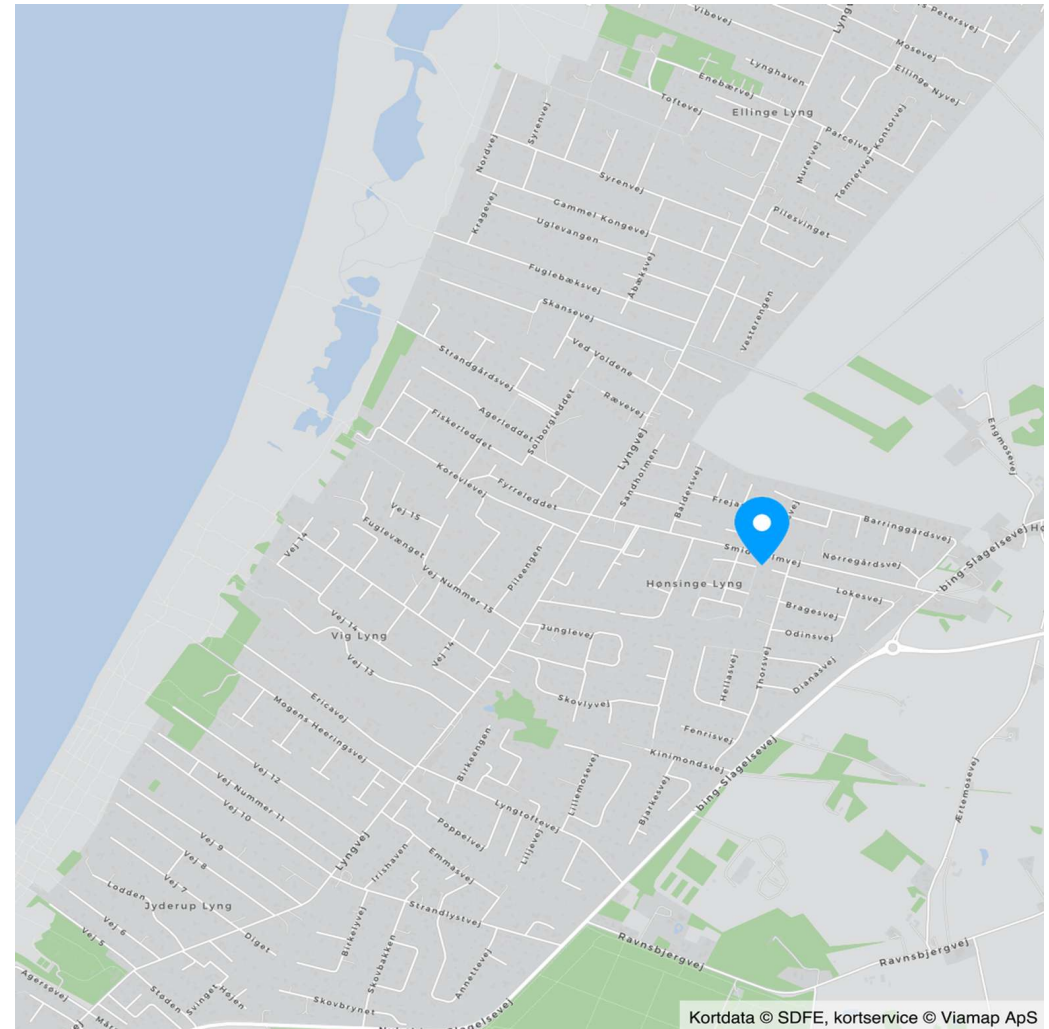
Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 19.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Odsherred  
Matr.nr.: 15fe Hønsinge By, Vig  
BFE-nr.: 2447357  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.119 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 19.06.2026 -
- Nr. : 19.06.2026 -
- Nr. : 19.06.2026 -
- Nr. : 19.06.2026 -
- Nr. : 19.06.2026 -
- Nr. 1: 09.03.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 28.08.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering.
- Nr. 3: 07.11.1979 - Dok om oversigt mv,
- Nr. 4: 07.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 5: 18.12.1979 - Lokalplan nr. 115.04

**Planer**

Kommuneplan 7S1 - Sommerhusområde Hønsinge-Vig Lyng - Vig  
Kommuneplan 7S1 - Sommerhusområde Hønsinge-Vig Lyng - Vig  
Lokalplan 115.04 - Sommerhusområde Hønsinge

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. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele medfølger ikke i handlen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Lyngkrogen 5, Hønsinge L, 4560 Vig  
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 19.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.234	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.980	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Skorstensfejning	kr.	640	I alt	kr.	1.515.131
Grundejerforening	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	182	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.		
Husforsikring	kr.	3.192			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.987

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.336 md. / 100.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.600 md. / 79.204 år v/27,28 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. \*\*\*\*.

**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. 1.495.000

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

Dato: 19.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 125.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 430.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Grundareal:

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

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-  
løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejen-  
domsværdiskat 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 2025 blive efterreguleret via forskuds-/  
årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskat-  
ter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejen-  
domsmægler 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. Grundejerforenin-  
gen 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 grund-  
lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse  
år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be-  
tydning 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 Miljøsty-  
relsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller ned-  
læggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Ekspert i Boligsalg i Holbæk og Odsherred. Vi er specialister i salg, køb og vurdering af boliger i Holbæk og Odsherred kommune. Med et stærkt kendskab til det lokale boligmarked sikrer vi, at du får den mest præcise vurdering og den bedste strategi for et hurtigt og fordelagtigt boligsalg.

Når du vælger os som din ejendomsmægler i Holbæk eller Odsherred, får du:

- ✓ En gratis og uforpligtende salgsvurdering af din bolig
- ✓ En dedikeret mægler, der følger dig hele vejen fra start til salg
- ✓ Maksimal synlighed gennem målrettet digital markedsføring
- ✓ En tryk og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske