



REAL

Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	160
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.489	Grund m2	1.446
Byggear	2011		

Sagsnr. **335RR250698**

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: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Superskønt sommerhus blot 800 meter fra stranden i Lumsås

Skønt stort familie sommerhus, helårsisoleret bjælkehus, med Vølund varmepumpe, pille ovn også tilsluttet gulvvarmen, solceller med batteri og Fibia fiber, gør at de 160 kvadratmeter kan benyttes året rundt. Der byder på fire værelser og to badeværelser, så alle vil opleve gode og komfortable forhold. På det ene badeværelse er der endda sauna, og fra et af værelserne er der dør direkte ud til det store og meget dejlige terrasseområde, der også kan tilgås fra stuen, så de indendørs og udendørs arealer smelter perfekt sammen på de varme dage, når dørene står åbne.

I det herligt store og meget lyse opholdsrum er der plads til jer alle sammen, og der er et helt åbent flow til det veludstyret køkken, som har alt, hvad man skal bruge for at have det perfekte sommerliv. Der er gulvvarme i huset, så det også kan benyttes uden for sommersæsonen. Huset har solceller på taget, pilleovn og varmepumpe, så alt er fuldkommen uptodate også på den tekniske side. Her er der endda et bryggers til alt det praktiske som sko, overtøj og vaskemaskine, mens køkkenet er topkvalitet fra Svane og forsynet med en Thermex-embætte, som er både skulpturelt smuk og effektiv til sit job. Alt er tiptop og klar til at blive taget i brug, hvilket også gælder for hvidevarerne i bryggers, der er fra 2023.

Grunden er på 1.446 kvadratmeter og ligesom huset veludnyttet og særdeles imødekommende med det store terrasseområde og en tilsvarende stor plæne, der indbyder til ophold, spil og leg, ligesom her er en veldoseret grøn beplantning, som medvirker til at gøre forholdene på grunden ugenerede. I får desuden haveskure og en carport med el-lader og plads til to biler. I forlængelse af carport er 20m² isoleret kontor/værksted, hvor fiber netværk også er ført ud.

Afstanden til stranden og Sejerøbugten er blot otte hundrede meter, hvor I kan se frem til børnevenlige forhold med lavt og venligt vand, så de mindste kan nyde sandet, vandet og livet i fulde drag.

Sommerhuset ligger i det fantastiske område Odsherred, der er præget af istidslandskab, hvilket gør gåture og cykelture i den uspolerede til helt enestående oplevelser. I kan tage en tur ad gravhøjruen og opleve istidslandskabet, stenalderdysser og bronzealdergravhøje. I kan også besøge Odsherred Museum og

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: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026



Adresse: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Odsherred
Matr.nr.:	8 ex Lumsås By, Højby
BFE-nr.:	2432710
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2011

Arealer

Grundareal udgør:	1.446 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	160 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
- heraf Carport	43 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Odsherred 2021-2033

Tinglyste servitutter: Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.926.000 kr.
Grundværdi:	671.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.340.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	536.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygget køle-/fryseskab (Siemens 2011), Emhætte (Thermex Slim Line 2011), Indbygget ovn (Siemens 2011), Keramisk
kogeplade (Siemens 2011), Opvaskemaskine (Siemens 2011), Vaskemaskine (Electrolux 2023), Tørretumbler (Electrolux 2023),
Mikroovn (Siemens 2011) Quooker (2011).

Ladestander til elbil.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: **Medfølger ikke:**

Entre: Kommode.

Kontor: TV, PC skærme, skriveborde og gaming stole og høje smalle hvide reoler og printere.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Da der er tale om et fritidshus oplyses årligt varmemeforbrug ikke.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.938	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.603	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.406	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	500
Grundejerforening	kr.	150		kr.	
Skorstensfejning	kr.	611	I alt		3.524.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	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.		
Tanktømning spildevand	kr.	1.439			
Vejbidrag	kr.	350			
Ejerudgift i alt 1 år		29.863			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.914 md./ 226.973 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.091 md./ 181.091 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

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: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

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:

Ingen.

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.329.000	1.329.000	1.322.509	DKK	4	61.426	30,00	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Lumsås-Sønderstrand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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.

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.



Adresse: Åvangsvej 3B, Lumsås, 4500 Nykøbing Sj
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR250698
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

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.