



REAL



Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	353
Kontant	4.395.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.251	Grund m ²	11.352
Byggeår/ombygget	1863/2026	Energimærke	C

Sagsnr. **466001968**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

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: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Udsigtvilla - Liebhaveri med sjæl og charme, Udsigt over fjorden og naturen som nærmeste nabo

Lyngvejen 51 fremstår som en liebhaverbolig i særklasse med en af områdets mest eftertragtede udsigter. Her er fjorden en naturlig del af hverdagen – både når man ankommer til ejendommen, og når man opholder sig i husets lyse opholdsrum og værelser. Beliggenheden giver en sjælden fornemmelse af ro, luft og åbenhed.

Boligen er moderniseret med fokus på kvalitet, stil og et lyst, harmonisk udtryk. Ejendommen fremstår færdigrenoveret i 2026, og egetræs gulve samt velvalgte materialer skaber en gennemført helhed.

Fra både køkken-alrum, stuer og førstesalens værelser er der udsigt til fjorden eller det omkringliggende landskab. De store vinduespartier inviterer naturen indenfor og bidrager til husets særlige atmosfære.

Køkkenet ligger centralt placeret i forbindelse med alrum og terrasser. Det er specialbygget efter mål og fremstår både funktionelt og eksklusivt med massive granitbordplader og integrerede løsninger. Samme fokus på kvalitet går igen i boligens badeværelser, hvor inventaret er udført efter specialmål.

Førstesalen byder på store, lyse værelser og en imponerende rumfornemmelse. Husets høje placering giver udsigten nye perspektiver og understreger den unikke beliggenhed.

Udearealerne er anlagt med fokus på både oplevelse og funktion. Terrasserne følger solen dagen igennem, mens haven fremstår indbydende med beplantning, køkkenhave og grønne omgivelser. Hertil kommer en stor garagebygning med mange anvendelsesmuligheder.

Området kombinerer landlig idyl med en praktisk hverdag. Skolebus og telebus stopper ved ejendommen, og der er kort afstand til Løgstør med indkøb, caféer og havnemiljø. Aalborg nås på ca. 30 minutter, mens Aars ligger blot 15-20 minutter væk.

Lyngvejen 51 er til køberen, der ønsker noget særligt – en bolig, hvor udsigten, kvaliteten og omgivelserne går op i en sjælden helhed. Et hjem, der skal opleves.

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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Facade



Værelse



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Repos



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Forgang



Bryggers



Forgang



Badeværelse



Badeværelse



Køkken

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Stue

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Walkin closet



Alrum

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Trappe



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Terrasse



Terrasse



Udsigt



Ejendommen



Have



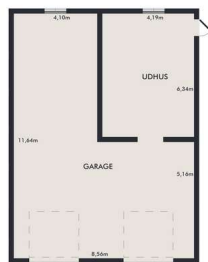
Udsigt



Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
 Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

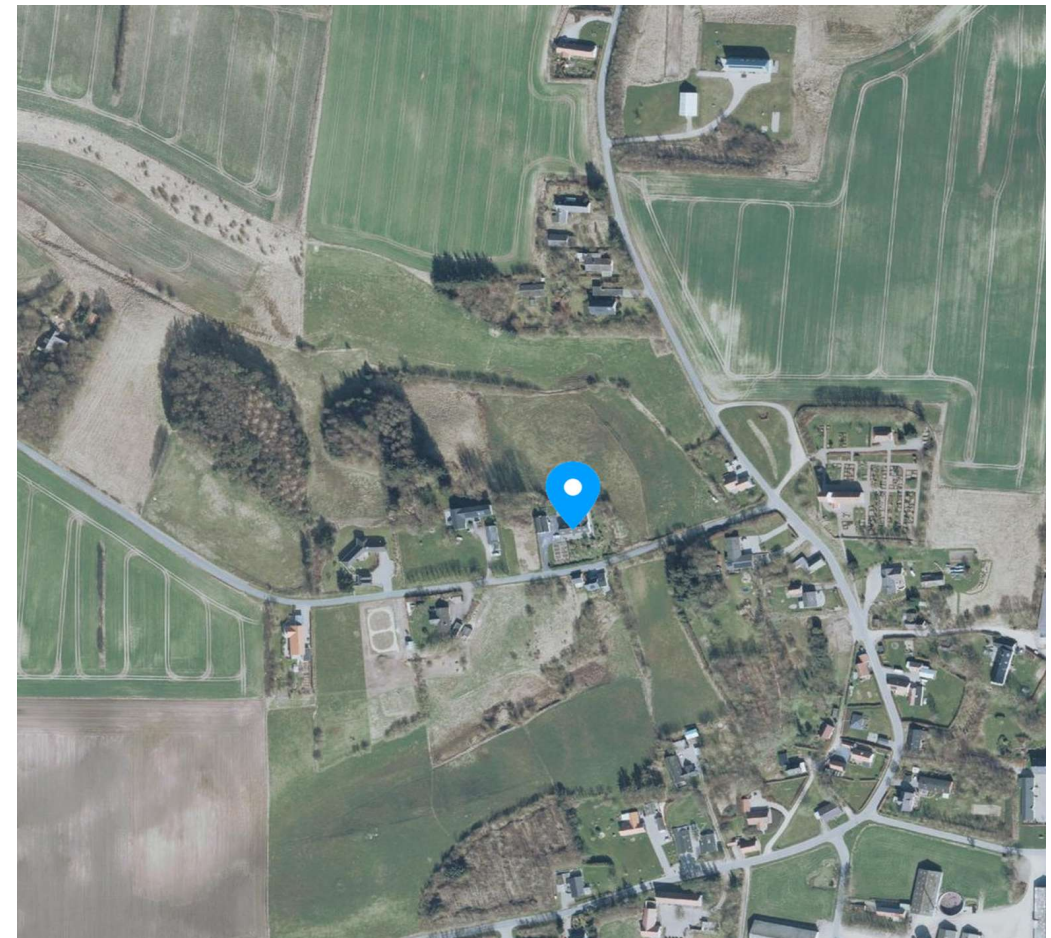
Dato: 02.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 49a Næsborg By, Næsborg
BFE-nr.: 7962537
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1863/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.247.000
Grundværdi: 266.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 997.600
Grundlag for grundskyld: 212.800

Arealer**

Grundareal: 11.352 m²
Boligareal i alt: 353 m²
Øvrige arealer:
Garage: 106 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

1 Emhætte, 1 Opvaskemaskine, 1 Kogeplade, 1 Ovn, 1 Køleskab m/frys.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringssselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 14.581 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers sidste årsforbrug har været ca. 12.000 kWh. Hvor de ca. 4.000 kWh er til almindelig husholdningsstrøm. Derfor er varme forbrugt kun 8.000 kWh.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Supplerende varme:

Der er installeret en pillefyrdedel i garagen, som arbejder sammen med boligens varmesystem og kan tændes og slukkes efter behov. Dette giver mulighed for at supplere boligopvarmningen med fastbrændsel (træ) og reducere forbruget på den primære varmekilde.

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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 2025.

Adresse: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.088	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	1.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	2.103	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Skorstensfejning	kr.	300	I alt	kr.	4.430.076
Rottebekæmpelse	kr.	111	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.	5.436			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.017			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.873 md. / 286.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.936 md. / 227.227 år v/27,48 %

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

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: Lyngvejen 51, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 466001968
Ejerudgift/md.: kr. 1.251

Dato: 02.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 404.539
Nr. 2: hovedstol kr. 960.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.440.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomsstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.