



**REAL**

## Mersvej 39, 9670 Løgstør

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>606</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>276</b>
Ejerudgift	<b>3.057</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>15.549</b>
Byggeår/ombygget	<b>1907/2013</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **466001284**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



### Herskabelig ejendom med plads til det hele - både bolig og erhverv

På **Haugårdsvej 23, 9670 Løgstør** venter en helt særlig ejendom, som sjældent kommer til salg. I forbindelse med ombygningen har sælger været bistået af arkitekterne Bentzen og Zederkof og ejendommen fremstår med en sjælden kombination af herskabelig stil, funktionalitet og imponerende kvadratmeter.

Her får I hele 16 værelser, 5 badeværelser, 3 køkkener og 4 stuer fordelt på flere afdelinger – herunder to selvstændige lejligheder med egen indgang. Det giver jer unikke muligheder for at samle en stor familie, flere generationer, drive liberalt erhverv eller indrette til udlejning. Ejendommen vil også egne sig særdeles godt til f.eks. institutionsformål, opholdssted eller lignende.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store opholdsstue med loft til kip, synlige bjælker og den smukke franske kamin. Her fornemmer man virkelig ejendommens sjæl, når lyset falder ind gennem de mange vinduer, og der er plads til store middage, selskaber og hyggestunder.

Køkkenalrummene er rummelige og tidssvarende indrettet, mens husets mange værelser giver plads til både private gemakker, kontorer, atelier eller gæstestue. Flere steder er de oprindelige detaljer bevaret og smukt kombineret med nyere løsninger, så ejendommen fremstår indbydende og fuld af muligheder.

Udenfor finder I en stor grund med god plads til udeliv, dyrehold, boldspil og hygge med familien. Der er både udbygninger, drivhus og hønsehus, som understøtter muligheden for en livsstil tæt på naturen – uden at gå på kompromis med komforten.

**Haugårdsvej 23** er kort sagt en ejendom i særklasse, hvor rammerne er til alt fra herskabeligt familieliv til kreative projekter og udlejning. Her er plads, historie og atmosfære – og kun fantasien sætter grænser.

### 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: Rasmus Moesgaard

Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

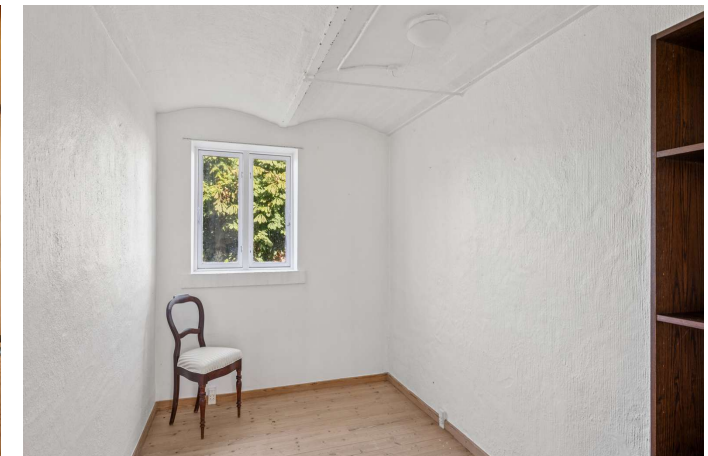
Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

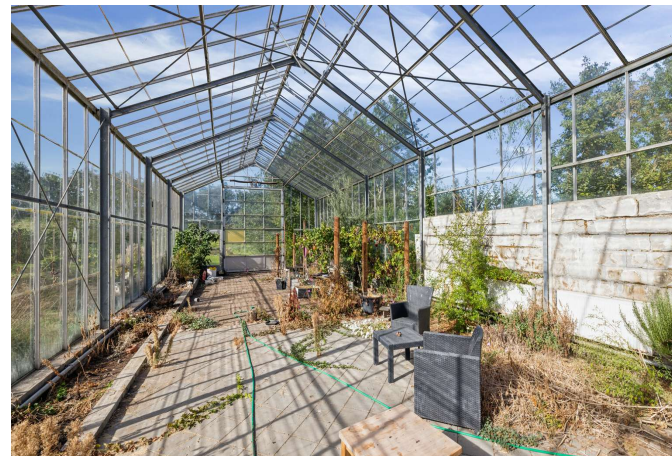
Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



---

Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026

---



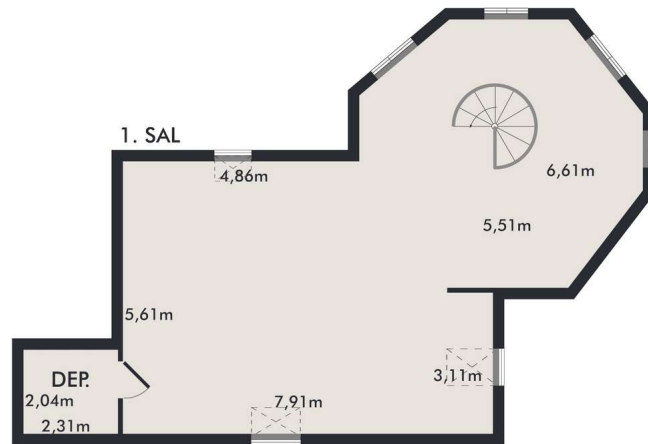




Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Nedlagt landbrug  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 8h Tolstrup By, Næsborg  
BFE-nr.: 8271170  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1907/2013

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 1.783.000  
Grundværdi: 395.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.426.400  
Grundlag for grundskyld: 316.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 15.549 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 350 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 606 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus 606 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Kælder: 32 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 276 m<sup>2</sup>  
Udhus: 104 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 145 m<sup>2</sup>  
Garage: 240 m<sup>2</sup>

\*\* 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevare medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 48.524 Forbrug: 2.572 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Halmfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Halmfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Opvarmning:  
17,6 ton halm jf. energimærket.

Varmen leveres naboejendom. Der er monteret bimåler på ejendommen, hvor varmeforbruget kan aflæses og der- ved afregnes med naboen.  
Ny ejer skal selv indgå aftale herom.

#### 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 salgssopstillingens 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:

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.

#### Boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 trådte en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendoms- og grundværdi vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Vurderingerne er blevet udsendt af flere omgange, men seneste udmelding er at de er klar i 2024. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder særligt ejendomsskat og grundværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

#### Beplantning:

Bemærk at beplantningen i skel henholdsvis i Nord, Syd og vestlig retning skal opretholdes og vedligeholdes.

#### Vindmøller:

Der er udarbejdet et forslag om opsætning af vindmøller i området. Forslaget indebærer, at der skal opstilles flere vindmøller. Projektet skal bidrage til den grønne omstilling, men kan samtidig få betydning for både natur, landskab og naboer i området.  
Kontakt ejendomsmægler for mere info.

Adresse: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.275	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	2.939	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
Skorstensfejning	kr.	1.200	I alt	kr.	3.537.850
Rottebekæmpelse	kr.	275			
Husforsikring	kr.	20.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.688			

#### 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 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.071 md. / 180.853 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: Mersvej 39, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 466001284  
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 30.06.2026

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. 3.386.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 147.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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.