



REAL

Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	606
Kontantpris	4.395.000	Erhverv m2	276
Ejerudgift	3.057	Grund m2	15.549
Byggear/ombygget	1907/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **466001284**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 gæsterum. 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 hønseshus, 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: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026

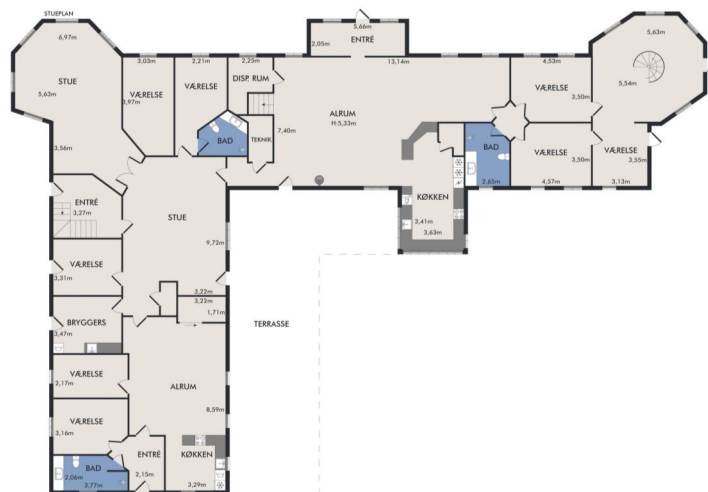


Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

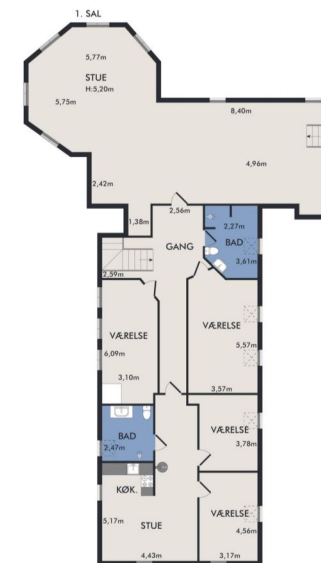
Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



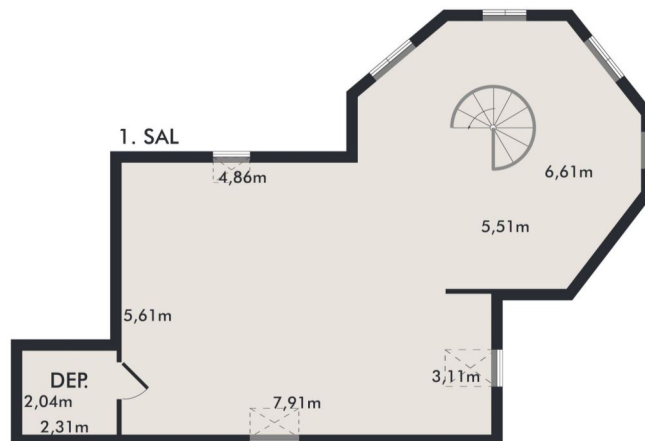
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

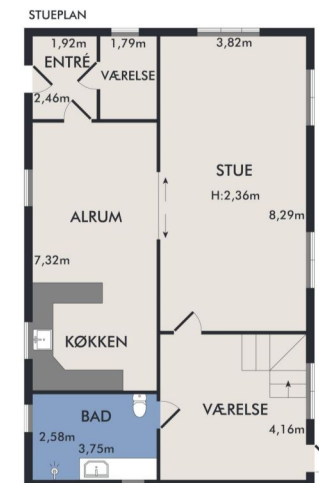
Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



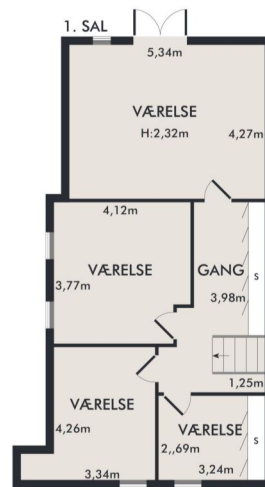
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse og erhverv
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 8 h Tolstrup By, Næsborg
BFE-nr.: 8271170
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med med forsyning fra naboejendom
Opført/ombygget år: 1907/2013

Arealer*

Grundareal: 15.549 m²
- heraf vej 350 m²
Erhvervsareal: 276 m²
Boligareal i alt: 606 m²
- heraf udnyttet tagetage: 327 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Garage: 240 m²
Udhus: 104 m²
Stald: 63 m²
Drivhus: 145 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

- 16.08.1951-905447-74 - Vedtægter og partsfordeling vedr Nørkær Enges
landvindingslag mv, Vedr 25b
- 03.09.1951-1392-74 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4A
- 25.04.1963-905448-74 - Kendelse ang partsfordeling af digesikringsbidrag mv, Vedr
25b
- 15.12.2011-1003189145 - SERVITUT Underskrevne Niels Steen Tvergaard,
Haugårdsvej 23, 9670 Løgstør bestemmer herved for sig og senere ejere af
ejendommen, matr.nr. (Anvendelsesforhold)

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.

Adresse: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 48.524 Forbrug: 2.572,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med med forsyning fra naboejendom

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 varmemeforbruget kan aflæses og derved 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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 udskudt af flere omgange, men seneste udmelding er at de er klar i 2024. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og grundværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. 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: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.275	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	2.939	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.000
Husforsikring	kr.	20.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation	kr.	5.000	I alt	kr.	4.443.250
Skorstensfejning	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	275			
Ejerudgift i alt 1 år		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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.598 md./ 283.180 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.827 md./ 225.918 år v/26,90%
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: Haugårdsvej 23, Næsborg, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 4.395.000

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

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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.

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 ejendomstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsejendomme 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.