

# Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Landejendom** | Bolig m$^2$ | **144** |
| Kontant | **1.995.000** | Andre bygninger | **981** |
| Ejerudgift | **1.321** | Grund ha | **1,9012** |
| Byggeår/ombygget | **1941/2000** | Energimærke | **B** |

Sagsnr. **46600857**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026



**Ekstremt gode udhusfaciliteter / værkstedsfaciliteter lige udenfor Farsø**

Har du brug for udhus-/garageplads, eller dit eget fuldt funktionsdygtige autoværksted? Så finder du den perfekte ejendom lige udenfor Farsø her.
Her er udbygninger på over 700 m2 som alle fremtræder i rigtig god og brugbar stand og 100 % vedligeholdte.
Sælger driver autoværksted i udbygningerne og de er dermed velegnede til dette.

Til ejendommen er der en grund på lige knap 2 ha., hvor noget af det er mark og det resterende er have og gårdsplads.
En ejendom der er velegnet til køberen, som har brug for regulær og brugbar udhus-plads evt. med et mindre dyrehold.

Med sin beliggenhed kort udenfor Farsø og med cykelsti hele vejen er ejendommen også ideel til en familie med børn.
I Farsø finder man alt hvad man har brug for i form af indkøb, institutioner og fritidsaktiviteter.
Endvidere god pendlerafstand til Viborg eller Aalborg.
Desuden kort afstand til flere gode strande og skovarealer i Hvalpsund og Ertebølle.

Stuehuset fremtræder velholdt og indeholder entre, badeværelse, stort køkken-/alrum med adgang til skøn udestue og sydvendt terrasse.
Fra alrummet er der også adgang til stor dagligstue og opgang til 1. sal, hvor der er repos og 3 værelser.

Mulighed for ved merpris at overtage det på ejendommen værende autoværksted, herunder lifte, værktøj og andet driftsinventar.

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


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026









**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

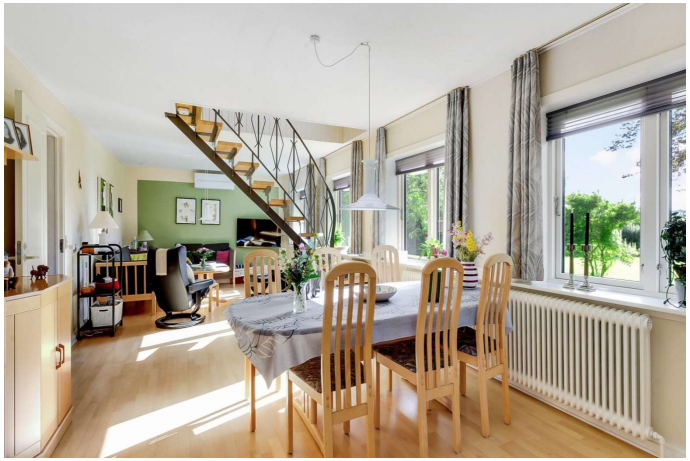
**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026






**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026









**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026















**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026










**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026









**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026




**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

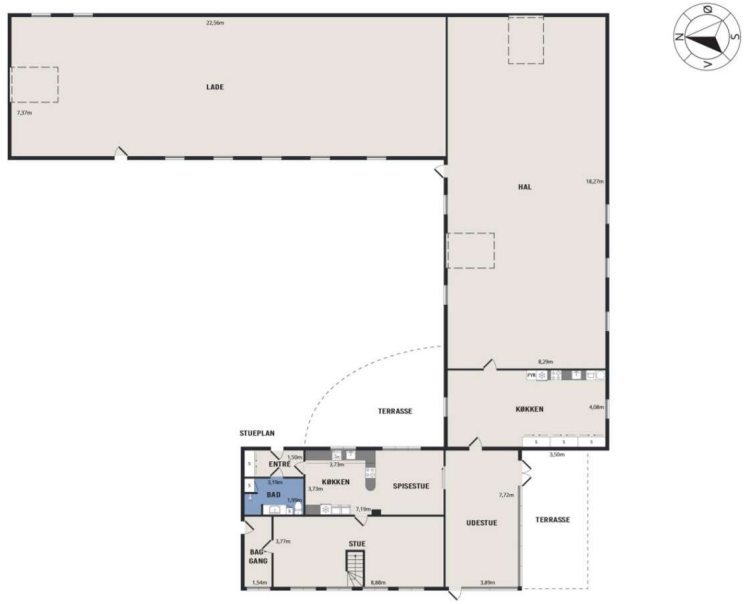
Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar




Vejledende plantegning uden ansvar


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

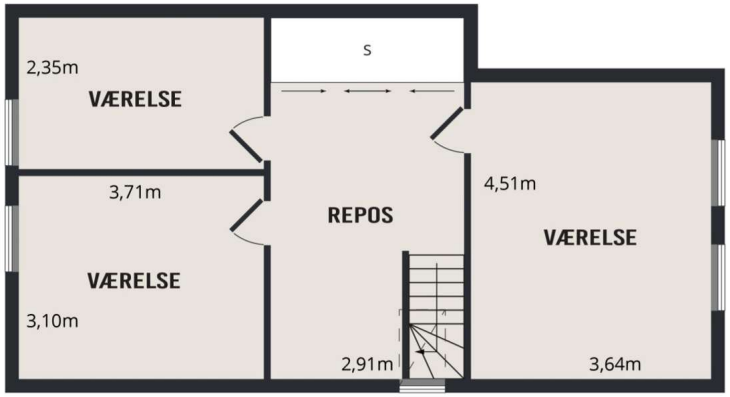
**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026

1. SAL




Vejledende plantegning uden ansvar


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Beboelses- og forretningse-jendom |
| Kommune: | Vesthimmerlands |
| Matr.nr.: | 3e Ullits By, Ullits |
| BFE-nr.: | 7662668 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1941/2000 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2023 |
| Ejendomsværdi: | 447.000 |
| Grundværdi bolig: | 88.400 |
| Grundværdi produktionsjord: | |
| Grundværdi øvrig jord: | |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 352.900 |
| Grundlag for grundskyld bolig: | 70.720 |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: | |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord: | |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1,9012 ha |
| Boligareal i alt: | 144 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 9 m² |
| Indbygget udestue el. lign.: | 32 m² |
| Erhvervsareal: | 926 m² |
| Garage: | 23 m² |
| Udhus: | 23 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.

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

Aftales nærmere mellem køber og sælger i forbindelse med handlens gennemførelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 14.01.1967 - Dok om adgangsforbud, Vedr 6H
- Nr. 2: 14.07.1993 - Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 6H
- Nr. 3: 03.05.2002 - Dok. ang. byggelinier. Fortrinsret Vedr. 2G Svingelbjerg By

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.135 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
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 salgsopstillingens 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 B

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 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendoms- og grundværdi, der offentliggøres i 2019, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, 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.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.800 |
| Grundskyld - Boligdel | kr. | 658 |
| Renovation | kr. | 4.244 |
| Skorstensfejning | kr. | 892 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 261 |
| Husforsikring | kr. | 8.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.854 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| I alt | kr. | 2.008.850 |

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.

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.237 md. / 134.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.914 md. / 106.971 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

**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.


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.597.000
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundareal**

| Jordstykke | Areal | Heraf vej |
|---|---|---|
| 3e - Ullits By, Ullits | 1,9012 ha | 0 m² |
| Areal i alt | 1,9012 ha | 0 m² |

**Bygningsareal**

| Bygning | Opført | Areal | Heraf boligareal |
|---|---|---|---|
| Nr. 1 - Nibevej 70 - Stuehus til landbrugsejendom | 1941/2000 | 144 m² | 144 m² |
| Nr. 2 - Nibevej 70 - Værksted | 1959 | 413 m² | |
| Nr. 3 - Nibevej 70 - Garage | 1989 | 23 m² | |
| Nr. 4 - Nibevej 70 - Bygning til industri med integreret produktionsapparat | 1900 | 152 m² | |
| Nr. 5 - Nibevej 70 - Maskinhus, garage mv. | 1975/2005 | 233 m² | |
| Nr. 6 - Nibevej 70 - Lade til halm, hø mv. | 2010 | 128 m² | |
| Nr. 7 - Nibevej 70 - Udhus | 1959 | 23 m² | |
| Bygningsareal i alt | | 1.125 m² | 144 m² |

**Forsikringsforhold**
Selskab:

| Bygning | Dækning |
|---|---|
| Nr. 1 - Nibevej 70 - Stuehus til landbrugsejendom | |
| Nr. 2 - Nibevej 70 - Værksted | |
| Nr. 4 - Nibevej 70 - Bygning til industri med integreret produktionsapparat | |
| Nr. 5 - Nibevej 70 - Maskinhus, garage mv. | |
| Nr. 6 - Nibevej 70 - Lade til halm, hø mv. | |

**Vand**
Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Der oplyses følgende: Der er i vandanalyse fra 2016 en grænseværdi som er overskredet.
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

**Afløbsforhold**
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

**Læplantning**
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

**Øvrige tilskudsordninger**
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

**Miljøforhold**
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej


**COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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.