



**REAL**

## Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>144</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Andre bygninger	<b>972</b>
Ejerudgift	<b>1.321</b>	Grund ha	<b>1,9012</b>
Byggeår/ombygget	<b>1941/2000</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **46600857**

**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: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



### **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 køber, som har brug for regulær og brugbar udhusplads 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

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

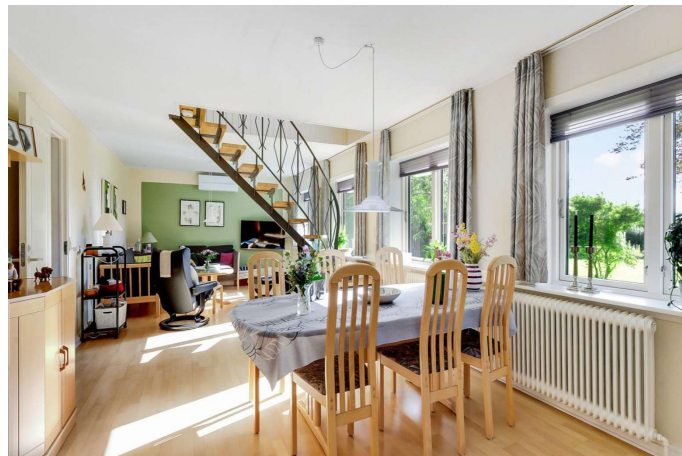
Dato: 15.05.2026



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

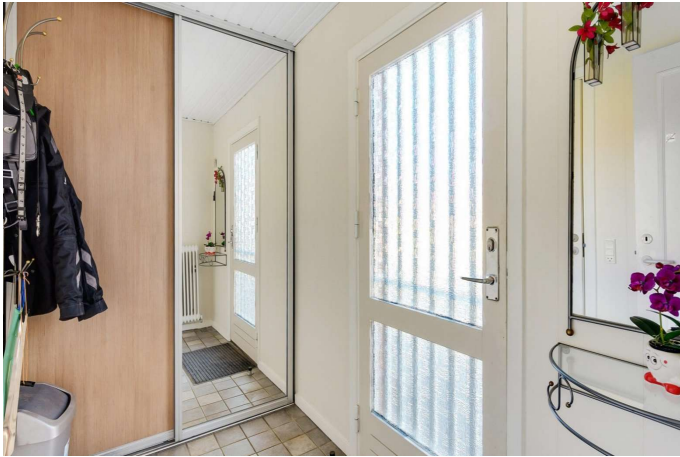
Dato: 15.05.2026



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



---

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026

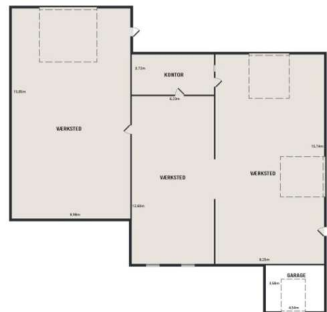
---



Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

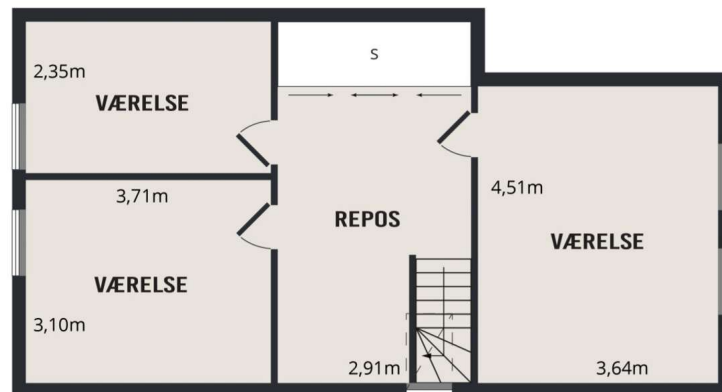
Sagsnr.: 46600857  
Ejerudgift/md.: kr. 1.321

Dato: 15.05.2026

REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelses- og forretningsejendom
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 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	9 m <sup>2</sup>
Indbygget udestue el. lign.:	32 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	926 m <sup>2</sup>
Garage:	23 m <sup>2</sup>
Udhus:	23 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**

- 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

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

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 salgsoptilling, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.135 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære 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 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 B

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.800	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	658	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	2.109.450
Skorstensfejning	kr.	892	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	261			
Husforsikring	kr.	8.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.854			

#### 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.541 md. / 138.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.153 md. / 109.840 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: 30.04.2026

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 **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.

Adresse: Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 15.05.2026

#### 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. 4: hovedstol kr. 1.597.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3e - Ullits By, Ullits	1,9012 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	1,9012 ha	0 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nibevej 70 - Stuehus til landbrugsejendom	1941/2000	144 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Nibevej 70 - Værksted	1959	413 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Nibevej 70 - Garage	1989	23 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Nibevej 70 - Bygning til industri med integreret produktionsapparat	1900	152 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 - Nibevej 70 - Maskinhus, garage mv.	1975/2005	233 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 - Nibevej 70 - Lade til halm, hø mv.	2010	128 m <sup>2</sup>	
Nr. 7 - Nibevej 70 - Udhus	1959	23 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		1.116 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>

#### 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

# 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.