



REAL

Nibevej 88, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	156
Kontantpris	5.250.000	Andre bygninger	1.380
Ejerudgift	2.326	Grund ha	19,3961
Byggeår/ombygget	1965/1981	Energimærke	E

Sagsnr. **466001941**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på ca. 19,3 ha., hvor ca. 18 ha. er landbrugsjord placeret i tilknytning til ejendommens bygningssæt. Ejendommen består af landbrugsejendommen beliggende Nibevej 88, 9640 Farsø, hvor ejendommens stuehus er beliggende, og den bygningsløse landbrugsejendom beliggende Nibevej 95, 9640 Farsø.

Ejeren driver selv jorden og vil dermed være tilgængelig for køber efter erhvervelse af ejendommen.

Bygningssættet består af stuehus fra 1965 med garage på 115 m², og diverse udbygninger, hvis samlede areal udgør 1.265 m².

Ejendommens sælges uden maskiner og løsøre.

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 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue



Spisestue

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Spisestue



Stue



Værelse



Værelse

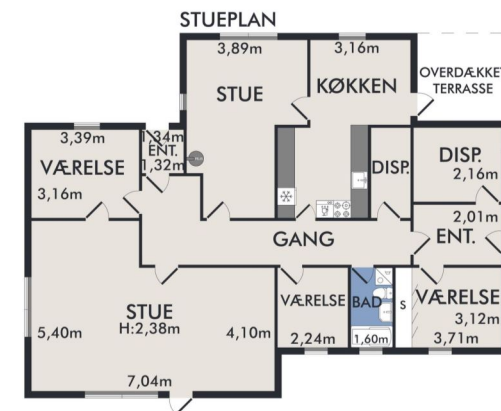
Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

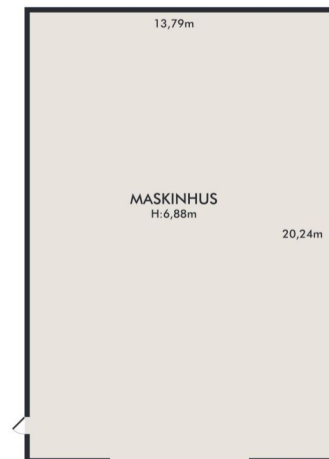


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



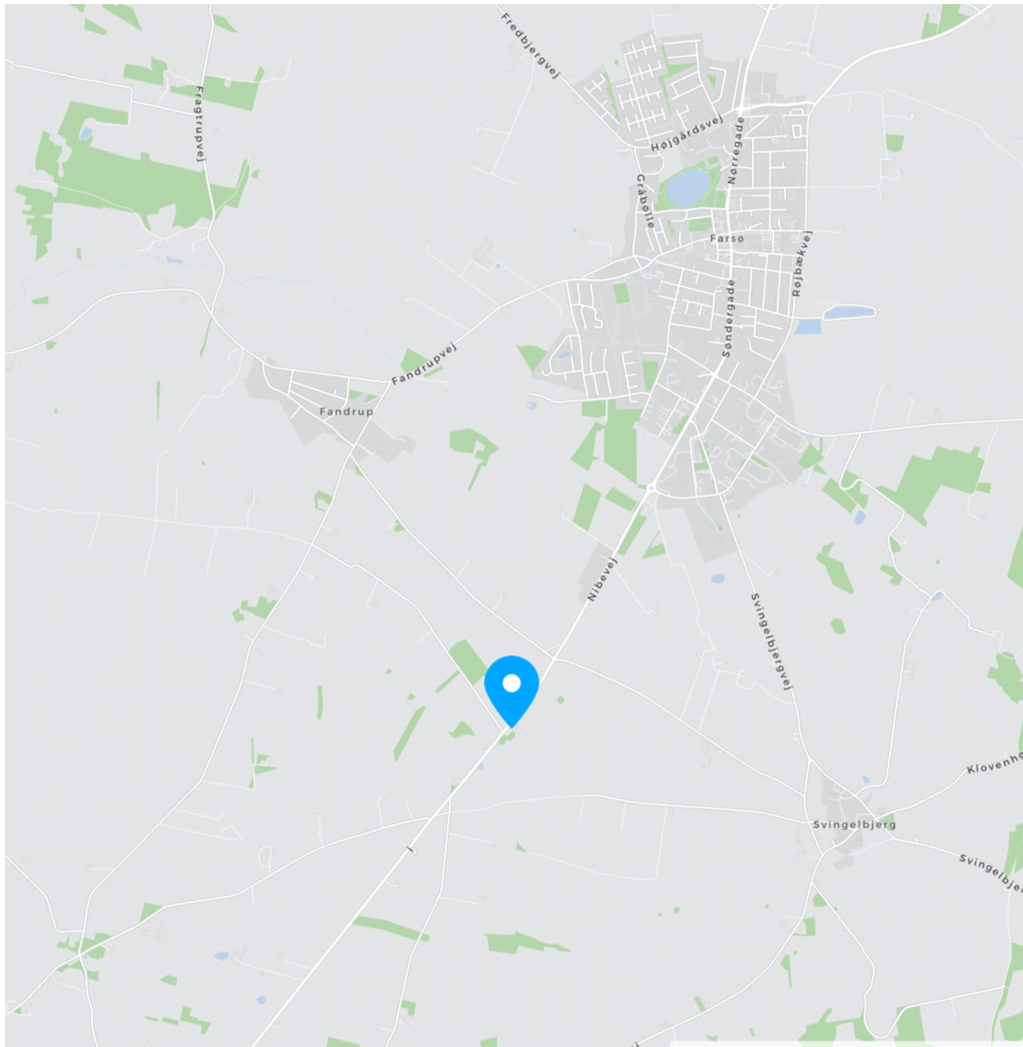
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025



Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025





Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
2 g Svingelbjerg By, Svingelbjerg	0,1542 ha	0 m ²
1 m Dammergårde, Farsø	3,8728 ha	283 m ²
1 l Dammergårde, Farsø	2,3275 ha	0 m ²
3 d Fandrup By, Farsø	4,1740 ha	1.120 m ²
2 f Svingelbjerg By, Svingelbjerg	8,7490 ha	1.053 m ²
2 t Svingelbjerg By, Svingelbjerg	0,1186 ha	86 m ²
Arealer i alt	19,3961 ha	2.542 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	115 m ²	
Nr. 2 Nibevej 88	145 m ²	
Nr. 3 Nibevej 88	203 m ²	
Nr. 5 Nibevej 88	75 m ²	
Nr. 6 Nibevej 88	227 m ²	
Nr. 8 Nibevej 88	263 m ²	
Nr. 9 Nibevej 88	284 m ²	
Nr. 10 Nibevej 88	68 m ²	
Bygningsareal i alt	1.380 m ²	

Besætning og beholdninger

Ingen

Købesummens fordeling		
Ejerboligen	kr.	650.000
Jorden	kr.	4.500.000
Andre bygninger	kr.	100.000
Købesum i alt	kr.	5.250.000

Vand			
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	X	Ja	Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk		Ja	X
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning		Ja	X
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding		Ja	X

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivning (tilladelse ikke påkrævet)

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Intet

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der ikke er indgået aftaler herom

Om udlejning af jagtret oplyses, at Der ikke er indgået aftaler herom

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der ikke er indgået aftaler herom

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

X Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses sådanne kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja X Nej

Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Ja X Nej

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Landbrugsejendom
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 3 d Fandrup By, Farsø m.fl.
BFE-nr.: 8847255
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1965/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 577.000 kr.
Grundværdi bolig: 6.000 kr.
Grundværdi produktionsjord: 389.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 461.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 19,3961 ha
- heraf vej 2.542 m²
Boligareal i alt: 156 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 1.265 m²
Garage: 115 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nibevej 88, 9640 Farsø:

Nr. 1 lyst d. 19.12.1930 lbnr. 906463-75 Tillægstekst Dok om vejforpligtelser, Vedr 3D
Nr. 2 lyst d. 14.12.1933 lbnr. 3416-75 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 3D
Nr. 3 lyst d. 27.12.1933 lbnr. 3180-75 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2F
Nr. 4 lyst d. 14.01.1967 lbnr. 305-75 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv,
Vedr 2G Filnavn: 75_G_130
Nr. 5 lyst d. 14.07.1993 lbnr. 5300-75 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr
6H Filnavn: 75_I_102
Nr. 6 lyst d. 03.05.2002 lbnr. 6494-75 Tillægstekst Dok. ang. byggelinier. Fortrinsret
Vedr. 2G Svingelbjerg By Filnavn: 75_G_119

Nibevej 95, 9640 Farsø:

Nr. 1 Lyst d. 10.07.1954-1960-75 - Tillægstekst; Dok om fredning, Vedr 1M
Nr. 2 Lyst d. 14.01.1967-305-75 - Tillægstekst ; Dok om adgangsbe grænsning mv,
Vedr 2G
Nr. 3 Lyst d. 03.05.2002-6494-75 - Tillægstekst; Dok. ang. byggelinier. Fortrinsret,
Vedr. 2G Svingelbjerg By

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025

ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenståendevedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Nibevej 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.354	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld bolig	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Husforsikring	kr.	15.397	I alt	kr.	5.283.350
Renovation	kr.	4.244	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.		
Skorstensfejning	kr.	642			
Rottebekæmpelse	kr.	272			
Ejerudgift i alt 1 år		27.908			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.653 md./ 331.832 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.185 md./ 266.223 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 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: 04.12.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 88, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 466001941
Ejerudgift/md.: kr. 2.326

Dato: 04.12.2025

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:

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
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.119.000	1.181.464	1.138.079	DKK	2,63	44.553	23,75	3,80			Nej	
DLR Kredit A/S/0,5% Obligationslån	Obligationslån	776.434	776.434	664.069	DKK	0,5	60.965	15,25	3,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Sælger har ejendommen forsikret i Alm Brand Forsikring under policenummer 036 679 026. Om forsikringen henvises i øvrigt til forsikringspolice, herunder komplet dækningsomfang, selvrisiko m.v..

Standardfinansieringsforbehold:

Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

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.