



REAL

Nibevej 70, Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	144
Kontantpris	2.095.000	Andre bygninger	779
Ejerudgift	1.540	Grund ha	1,9012
Byggeår/ombygget	1941/2000	Energimærke	B

Sagsnr. **46600857**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Har du brug for udhus/ garage plads? 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. Sælger har mekaniker værksted i udbygningerne og er der med velegnet til dette.

Til ejendommen er der en grund på lige knap 2 ha, hvor noget af det er mark og det resterende er have. En ejendom der er velegnet til dem som har brug for rigtig meget udhus plads og evt lidt 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 pendlertid 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 køkkenalrum med adgang til skøn udestue og sydvendt terrasse. Fra alrum er der også adgang til stor dagligstue og opgang til 1. sal hvor der er repos og 3 værelser.

Dette er en ejendom som skal ses. Bestil en fremvisning allerede i dag, ring på 70202511.

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. 1.540

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

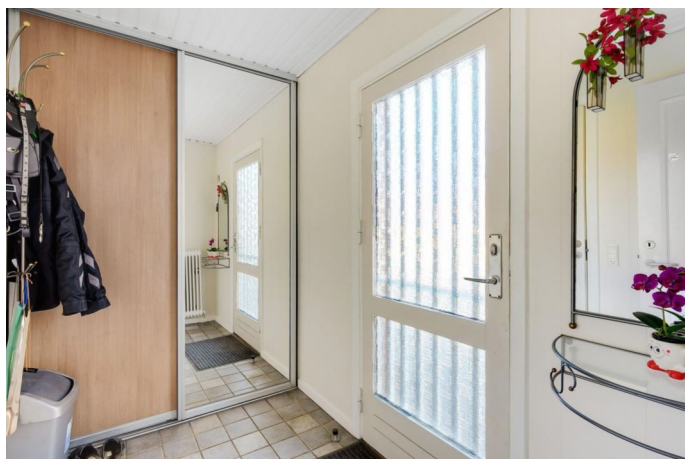
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

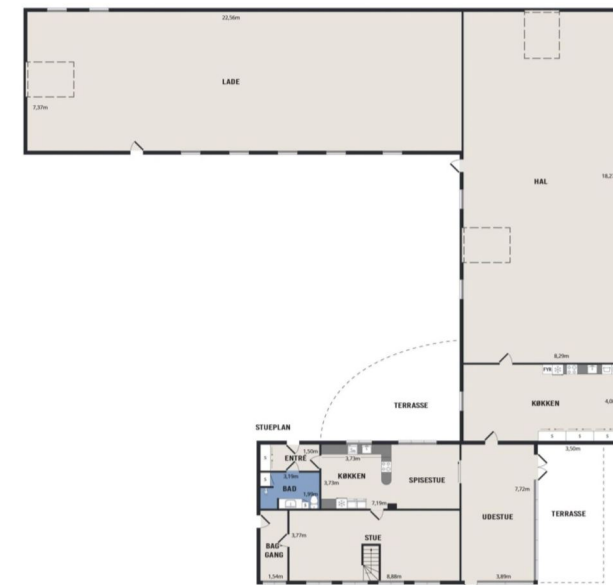
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

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

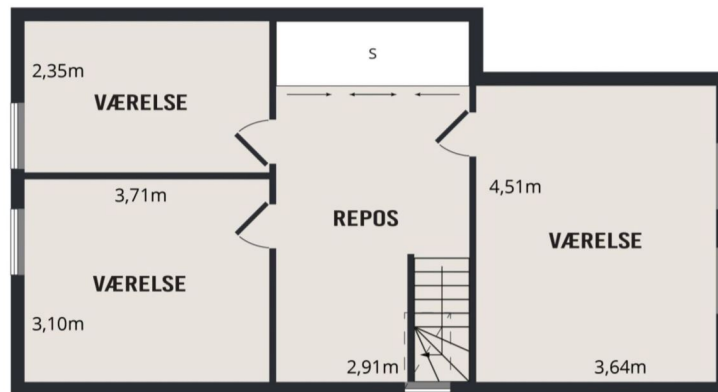
Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026

REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 46600857
 Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

3 e Ullits By, Ullits

Arealer i alt

Areal

1,9012 ha

1,9012 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

		Areal	Heraf boligareal
	Garage, carport, udhus	23 m ²	
Nr. 2	Nibevej 70 - KOSTALD	243 m ²	
Nr. 4	Nibevej 70 - LADE	152 m ²	
Nr. 5	Nibevej 70 - VÆRKSTED	233 m ²	
Nr. 6	Nibevej 70 - Maskinhus	128 m ²	
Bygningsareal i alt		779 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

___ Ja X Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

___ Ja X Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

X Ja ___ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Der er i vandanalyse fra 2016 en grænseværdi som er overskredet.

Kontrakter og aftaler

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

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

___ Ja X Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 3 e Ullits By, Ullits
BFE-nr.: 7662668
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1941/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2019
Ejendomsværdi: 960.000 kr.
Grundværdi bolig: 88.400 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 352.900 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 1,9012 ha
Boligareal i alt: 144 m²
- heraf udnyttet tagetage: 61 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 9 m²
Udestue: 32 m²
Driftsbygninger m.v.: 756 m²
Garage: 23 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.01.1967 lbnr. 269-75 Tillægstekst Dok om adgangsforbud, Vedr 6H
Filnavn: 75_H_672
Nr. 2 lyst d. 14.07.1993 lbnr. 5300-75 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr
6H Filnavn: 75_I_102
Nr. 3 lyst d. 03.05.2002 lbnr. 6494-75 Tillægstekst Dok. ang. byggelinier. Fortrinsret
Vedr. 2G Svingelbjerg By Filnavn: 75_G_119

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.

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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 1.135,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Halmfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.800	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld bolig	kr.	3.288	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Husforsikring	kr.	8.000	I alt	kr.	2.109.450
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.	892			
Rottebekæmpelse	kr.	261			
Ejerudgift i alt 1 år		18.485			

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 11.287 md./ 135.448 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.004 md./ 108.046 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 **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 70, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 46600857
Ejerudgift/md.: kr. 1.540

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.086.384	1.086.384	983.126	DKK	2	90.086	23,00	4,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.