

REAL



Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.148	Grund m ²	2.260
Byggeår/ombygget	1955/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **466002062**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / 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 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



I den hyggelige landsby Ullits – smukt placeret mellem havnebyen Hvalpsund og Farsø – udbydes nu et særdeles velholdt 1950'er hus med masser af sjæl, solide materialer og en helt særlig atmosfære.

Her får du en bolig, hvor meget er bevaret og passet gennem årene, og hvor den originale stemning stadig mærkes i både materialevalg og indretning. Huset fremstår gedigent og indbydende med en planløsning, der er både funktionel og rummelig.

Ullits er et aktivt lokalsamfund med børneinstitution, lokal købmand, stærkt sammenhold og gode busforbindelser. Samtidig er beliggenheden ideel for pendlere med nem adgang både mod nord og syd – og kort afstand til både Farsø og Hvalpsund.

En af ejendommens helt store kvaliteter er den store grund på hele 2.260 m², som giver mange anvendelsesmuligheder. Her får du følelsen af et lille landsted – midt i byen. På grunden findes desuden to ældre udbygninger med potentiale.

Indretning:

Entre med skabe og trappe til 1. sal. Fordelingsgang. Stort køkken. Baggang. Badeværelse. Stor og lys stue med store vinduespartier. **1. sal:** 3 gode værelser samt toilet. **Kælder:** Flere gode disponible rum samt vaske- rum. Der er adgang til kælderen både indefra og udefra.

En bolig med sjæl, plads og mange muligheder – og en sjældent stor grund i rolige omgivelser.

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: Trine Munk Johansen

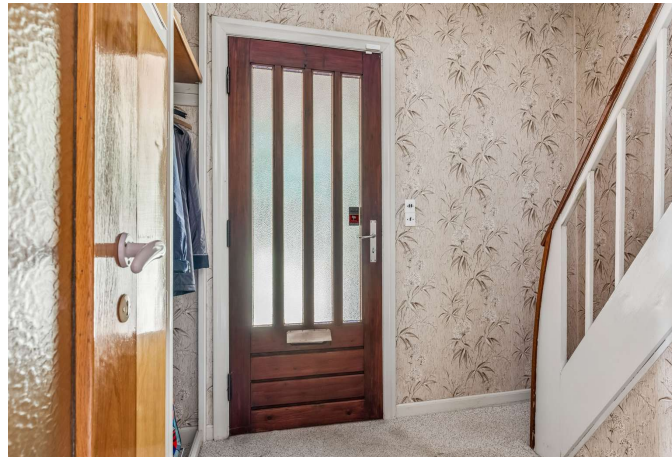
Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

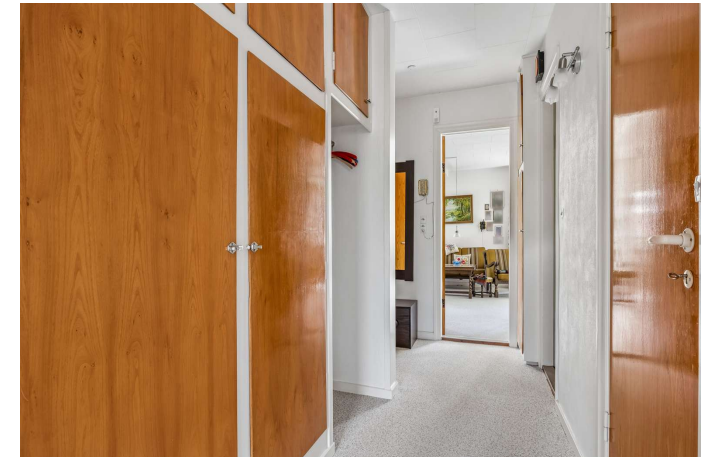
Dato: 19.06.2026



Gang



Entre



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Baggang



Badeværelse

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Badeværelse



Repos



Repos



Værelse



Værelse



Værelse

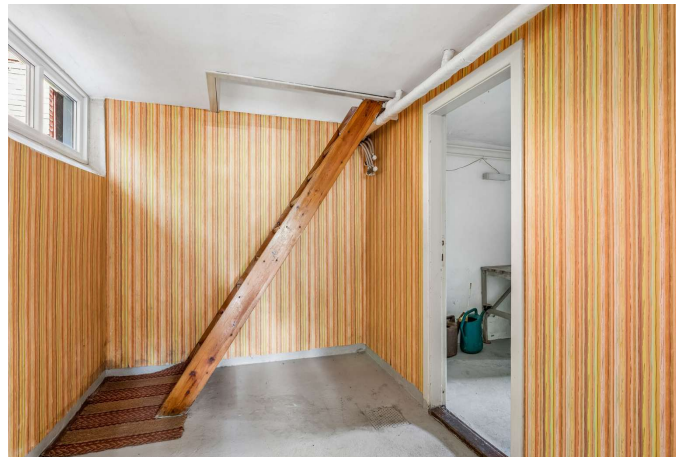
Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



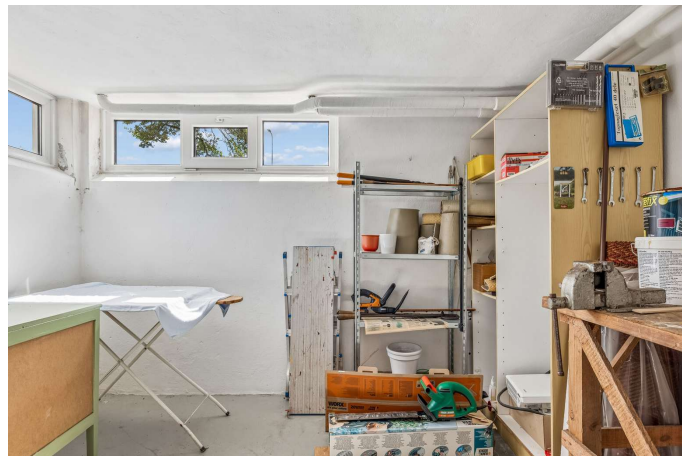
Badeværelse



Kælder



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Vaskerum



Anlægget i Ullits

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Anlægget i Ullits



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Ejendommen



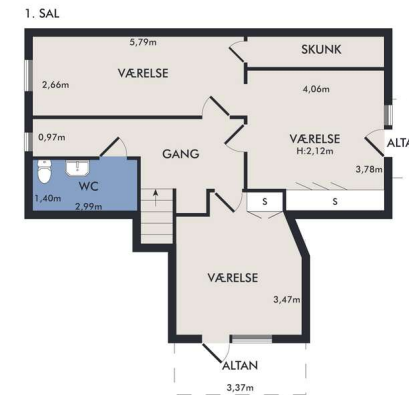
Ejendommen



Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
 Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

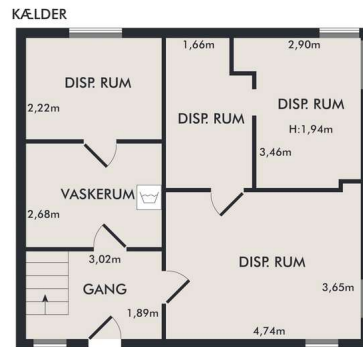
Plantegning



Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
 Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



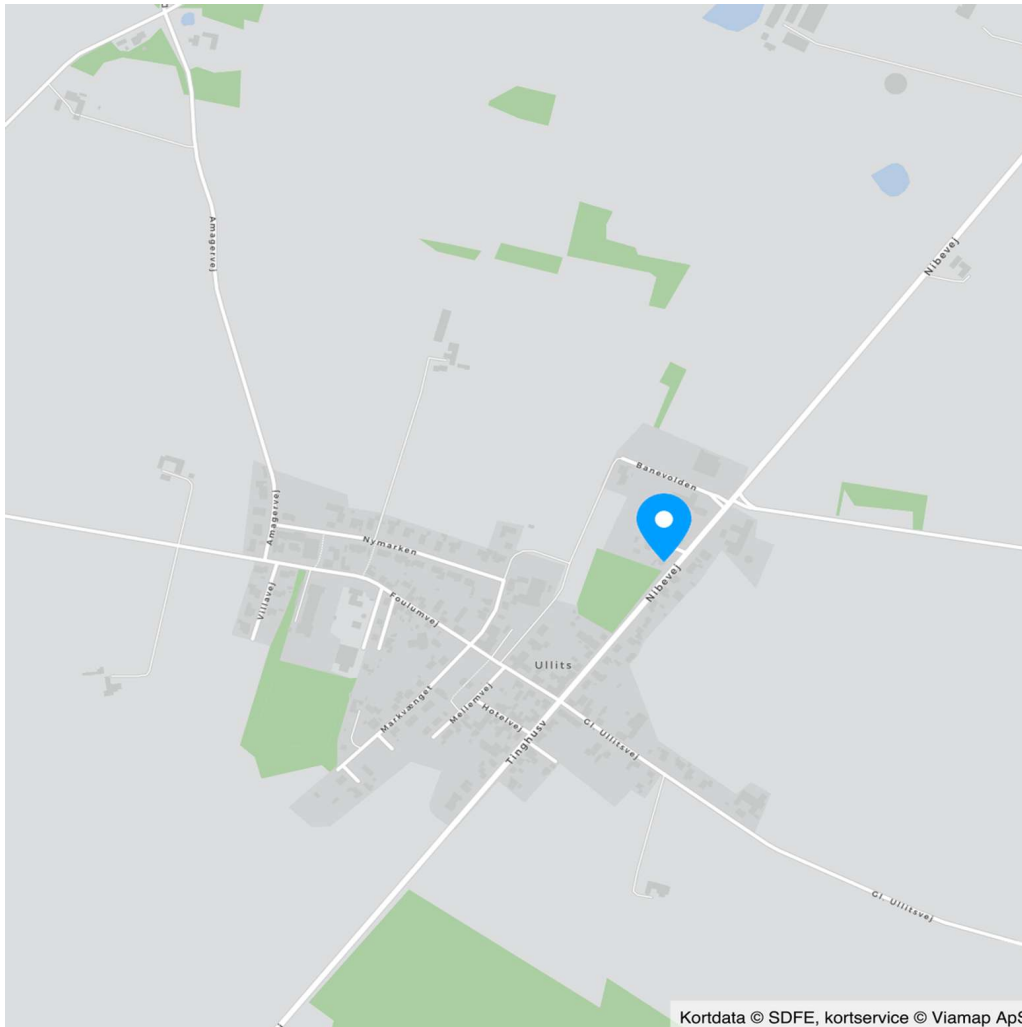
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
 Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
 Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til:
 Kommune: Vesthimmerlands
 Matr.nr.: 4aa Fovlum By, Fovlum
 BFE-nr.: 3381239
 Zonestatus: Byzone
 Vej:
 Opført/ombygget år: 1955/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 417.000
 Grundværdi: 243.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 333.600
 Grundlag for grundskyld: 194.400

Arealer**

Grundareal: 2.260 m²
 Boligareal i alt: 148 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 64 m²
 Udhus: 48 m²
 Garage: 42 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.1961 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2AO
 - Nr. 2: 14.01.1967 - Dok om adgangsforbud, Vedr 6H

Planer

Kommuneplan 15.L.7 - Blandet bolig og erhverv Ullits

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Sælger har haft en udgift til varme i 2025 på kr. 16.413,54 (incl transmissionsbidrag, med et forbrug på 17.217 kWh.

Huset er tilkoblet fjernvarme i februar 2025 og der betales et årligt transmissionsbidrag på 5.000 i 15 år frem.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Nibevej 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.701	Kontantpris	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	1.808	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Kommunal bidragsopgørelse 2026	kr.	3.811	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	6.452	I alt	kr.	407.317

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 13.772

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.191 md. / 26.287 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.736 md. / 20.836 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: 01.06.2026

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

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 23, Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 466002062
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 19.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 50.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.