



REAL

Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	185
Kontantpris	950.000	Andre bygninger	532
Ejerudgift	1.562	Grund ha	2,8441
Byggear	1923	Energimærke	D

Sagsnr. **466001802**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo tæt på naturen, men stadig have nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder? Denne dejlige landejendom, beliggende nær den idylliske landsby Gl. Ullits, tilbyder netop dette – og meget mere. Med 2,8 ha jord, en staldbygning med 5 bokse og en maskinhal er ejendommen perfekt til dyrehold og livsstilen på landet.

Perfekt beliggenhed med gode forbindelser Gl. Ullits er kendt for sit stærke fællesskab og hyggelige landsbyliv, hvor du kan deltage i fællesspisninger på bålpladsen og andre sociale aktiviteter. Kun 2 km til Ullits by, hvor du finder både børneinstitutioner og dagligvareindkøb. Farsø ligger blot 6,5 km væk, og den smukke, fredfyldte strand er under 3 km fra ejendommen. Området byder desuden på fantastiske naturoplevelser, der kan nydes året rundt.

Stort potentiale og masser af plads Stuehuset er både indbydende og funktionelt, og det giver mulighed for, at du kan sætte dit eget præg på indretningen. Huset har fået nyt tag og udhæng i 2006, og flere vinduer er udskiftet. 1. sal blev renoveret omkring 2005. Stuehuset er indrettet med et bryggers, et badeværelse med lyse klinker og gulvvarme, samt en trappeopgang til 1. sal, der byder på en god repos og 3 værelser. Køkkenet er opdateret og funktionelt med en spiseplads og udgang til en skøn terrasse og have. Den store stue har en hyggelig brændeovn og adgang til en forgang, der enten kan blive en del af stuen eller omdannes til et ekstra værelse eller kontor.

Plads til både dyr og opbevaring Ejendommens 2,8 ha jord giver masser af plads til dyr, og der er både staldbygning med bokse og en maskinhal. Den tidligere staldbygning giver også mulighed for værksted og opbevaring af f.eks. landbrugsmaskiner eller hobbyprojekter.

Fællesskab og aktiviteter Skolebussen stopper lige udenfor døren, hvilket gør det nemt for børnene at komme til og fra skole. I Gl. Ullits kan du blive en del af det aktive fællesskab, hvor der blandt andet arrangeres fælles spising. Desuden er der en idrætshal i både Ullits og Hvalpsund, hvor børnene kan deltage i fritidsaktiviteter.

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.

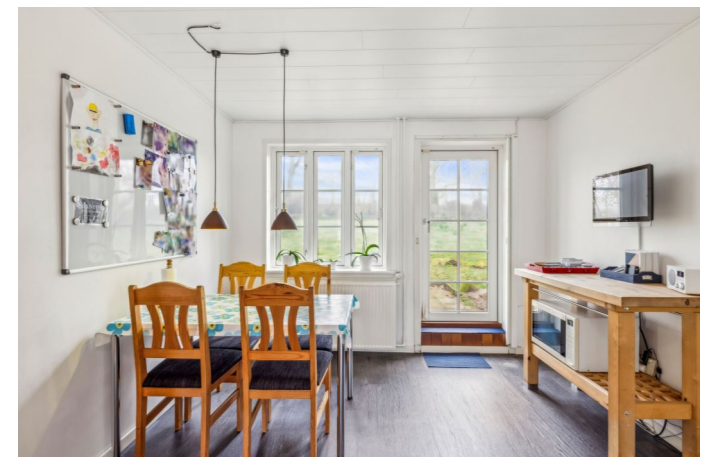
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Trine Munk Johansen

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

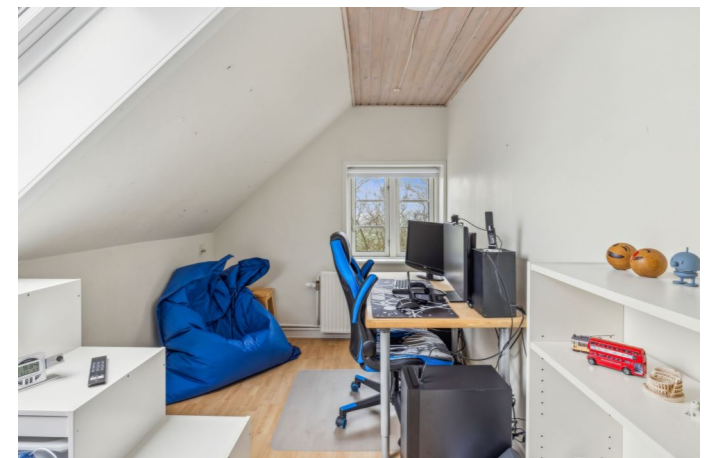
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

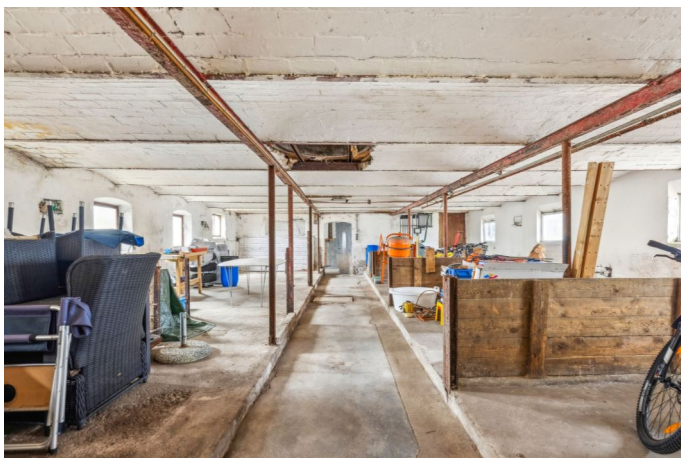
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

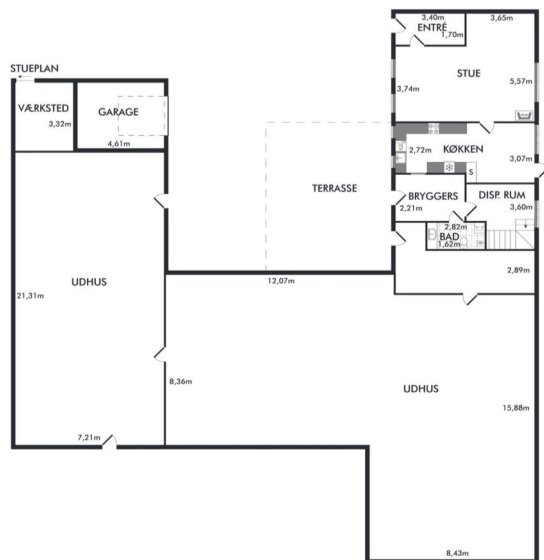
Dato: 31.01.2026



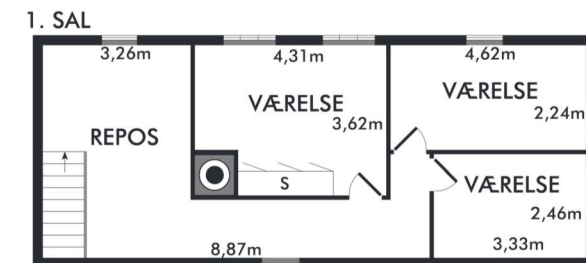
Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

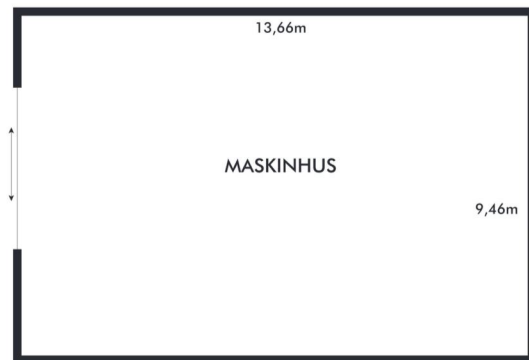


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



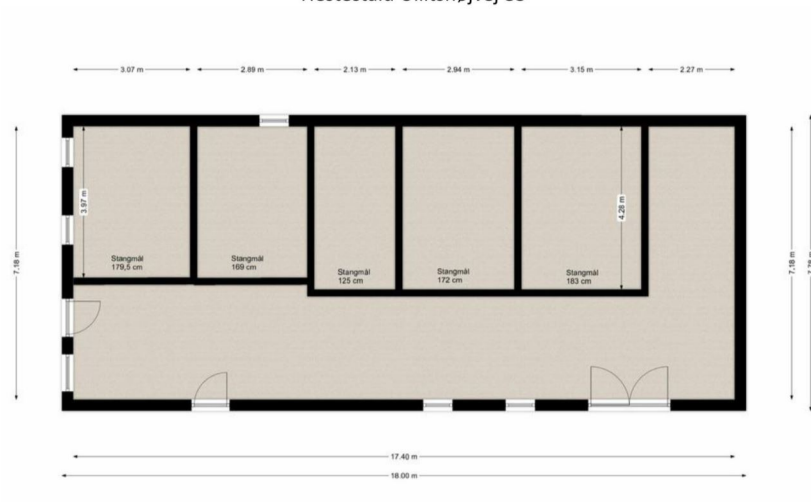
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026

Hestestald Ullitshøjvej 83



Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 c Ullits By, Ullits

Arealer i alt

Areal

2,8441 ha

2,8441 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Ullitshøjvej 83

Nr. 3 Ullitshøjvej 83

Nr. 4 Ullitshøjvej 83

Bygningsareal i alt

Areal

200 m²

200 m²

132 m²

532 m²

Heraf boligareal**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet

Besætning og beholdninger

intet

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Der foreligger en vandanalyse fra

2025 hvor inden grænseværdier er overskredet.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Trixtank

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at ingen aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at inden aftaler

Om udlejning af fiskeret oplyses, at ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at jorden er bortforpagtet og det er muligt at forsætte denne

aftale på en flerårig kontrakt hvis køber ønsker dette

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 1 c Ullits By, Ullits
BFE-nr.: 8015036
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 602.000 kr.
Grundværdi bolig: 458.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 602.240 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,8441 ha
Boligareal i alt: 185 m²
- heraf udnyttet tagetage: 75 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 532 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. 06.02.1979 lbnr. 1672-75 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 6G, Filnavn: 75_J_700

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur: Elektrolux. Emhætte. Køleskab. Opvaskemaskine: Bosch. Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.071	Kontantpris/udbetaling	kr.	950.000
Grundskyld bolig	kr.	3.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Husforsikring	kr.	7.207	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	2.501
Renovation	kr.	4.069	I alt	kr.	960.051
Skorstensfejning	kr.	833			
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Ejerudgift i alt 1 år		18.743			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.143 md./ 61.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.102 md./ 49.220 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: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	727.054	727.054	742.565	DKK	5	55.998	25,75	5,38			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.