

REAL



## Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>950.000</b>	Andre bygninger	<b>532</b>
Ejerudgift	<b>1.511</b>	Grund ha	<b>2,8441</b>
Byggeår	<b>1923</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466001802**

**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: Ullitsvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



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 spisning. Desuden er der en idrætshal i både Ullits og Hvalpsund, hvor børnene kan deltage i fritidsaktiviteter.

Denne landejendom er den perfekte bolig for dig, der ønsker at bo på landet, have plads til dyr og samtidig være tæt på skole, indkøb og et stærkt fællesskab.

Kom og oplev denne skønne ejendom!

### 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. 1.511

Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

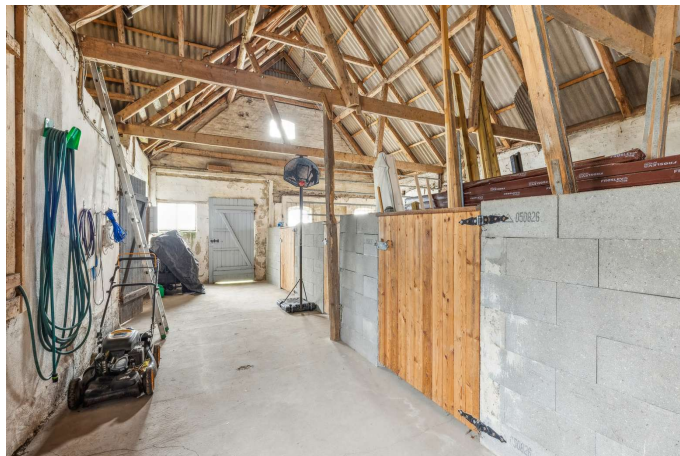
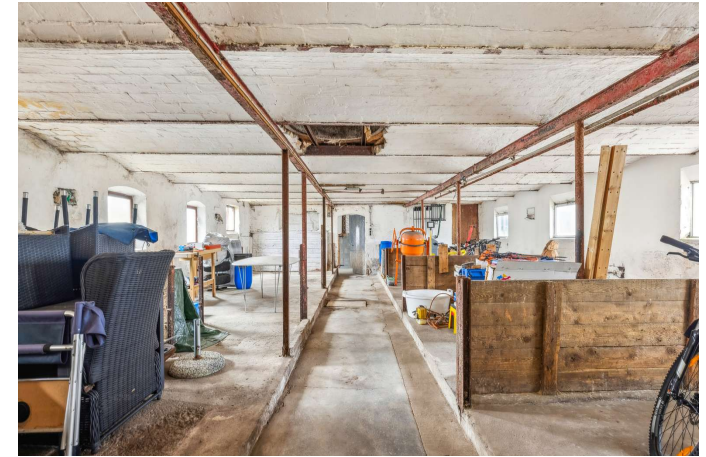
Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

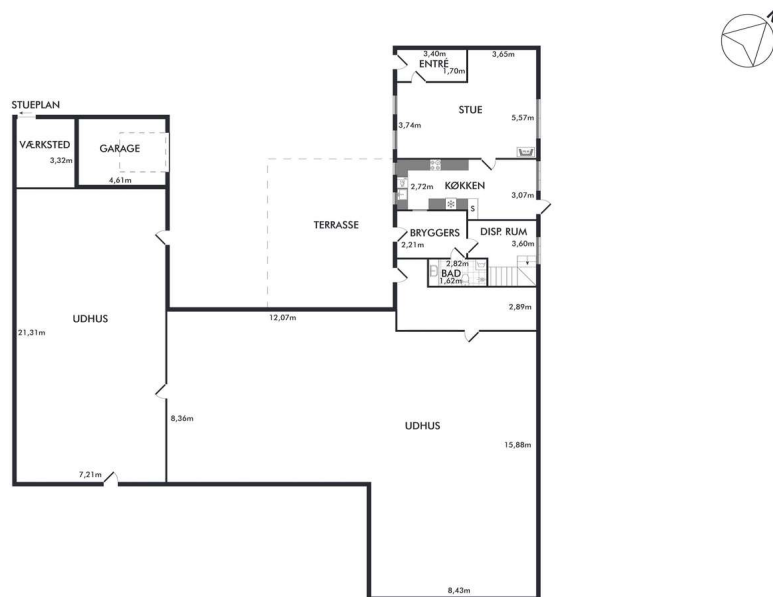
Dato: 26.05.2026



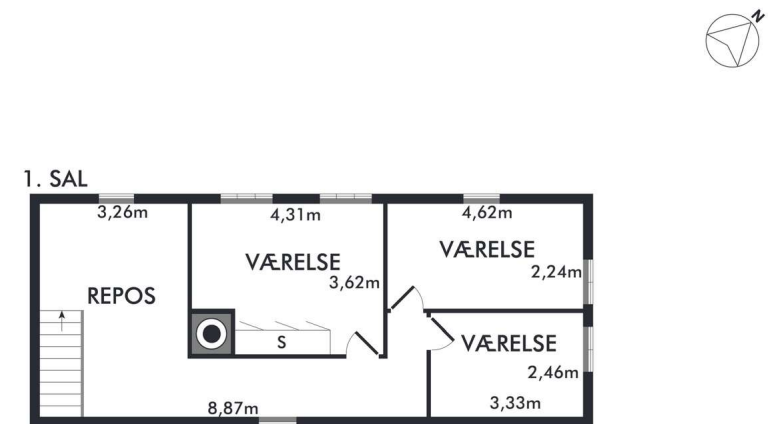
Adresse: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø  
 Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 466001802  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

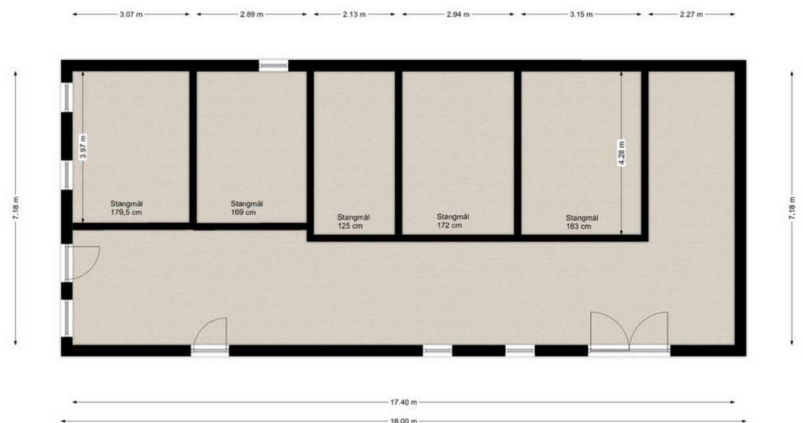
Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

### Hestestald Ullitshøjvej 83



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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 1c Ullits By, Ullits  
BFE-nr.: 8015036  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1923

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 602.000  
Grundværdi bolig: 458.000  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 481.600  
Grundlag for grundskyld bolig: 366.400  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,8441 ha  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 200 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 200 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 132 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: 06.02.1979 - Dok om fredning, Vedr 6G,

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser  
Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Sælger oplyser at brændeovnen er fra efter 2003.

Udgift til skøde

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 1.877 l

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de bruger ca. 1800-2000 l olie om året.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.456	Kontantpris	kr.	950.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	3.408	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	4.069	I alt	kr.	957.550
Skorstensfejning	kr.	833	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.	155			
Husforsikring	kr.	7.207			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.128			

#### 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 5.265 md. / 63.186 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.175 md. / 50.104 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: Ullitshøjvej 83, Gl. Ullits, 9640 Farsø  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

#### 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. 2: hovedstol kr. 766.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 445.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1c - Ullits By, Ullits	2,8441 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	2,8441 ha	0 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Ullitshøjvej 83 - Stuehus til landbrugsejendom	1923	185 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Ullitshøjvej 83 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1923	200 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Ullitshøjvej 83 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1948	200 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Ullitshøjvej 83 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1979	132 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		717 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Ullitshøjvej 83 - Stuehus til landbrugsejendom	

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet

#### Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:  
intet

#### Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg

Der oplyses følgende: Der foreligger en vandanalyse fra 2025 hvor inden grænseværdier er overskredet.

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

#### Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: ingen aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: inden aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: 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

Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

---

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

Sagsnr.: 466001802  
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 26.05.2026

---

**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.