



REAL

Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	235
Kontantpris	1.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.866	Grund m2	7.078
Byggear/ombygget	1926/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **466001859**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Det er os en stor fornøjelse at udbyde denne perle af en ejendom til salg! Velkommen til Ullitshøjvej 99 - her venter dig en yderst velholdt og flot ejendom! Den ligger i Gl. Ullits hvor der er et stort sammenhold og dejligt landsby liv med fællesspisninger på bålpladsen mm. Børneinstitutioner og dagligvare indkøb finder du i Ullits som kun ligger 2 km fra ejendommen. Af større byer tæt på der er Farsø som ligger under 8 km fra ejendommen. Desuden under 3 km til god og fredfyldt strand. Der er masser af skønne natur oplevelser i og tæt på området.

Denne ejendom er yderst bekvem hvor du både er på byvand og offentlig kloak. Sælger har ejet ejendommen i over 40 år og har nænsomt plantet hver et træ og renoveret på ejendommen over tid.

Huset indeholder ifølge BBR 235 kvm bolig som er fordeling med en dejlig entre med vaskemiljø. Opgang til 1. sal og videre adgang til resten af huset. Kontor/værelse. Flot køkkenalrum med spiseplads, fra ca 2007. Dejlig spisetue. Fra entre er der adgang til fordelingsgang hvor der er stort badeværelse. Soveværelse med 4 skabe. Flot stor stue der er tilbygget i 2006. Her er loft til kip og ovenlys vinduer samt kig til 1. sal. I stuen er der desuden brændeovn. 1. sal er indrettet med repos. 2 store værelser og ekstra stue hvor der er kig til stuen nedenfor.

Tag: Eternittag der er malet
Vinduer: PVC vinduer fra 1992
Varme: Stokerfyr
Vand: Alment vandværk
Kloak: Offentlig kloak, regnvand afholdes på egen grund.

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 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

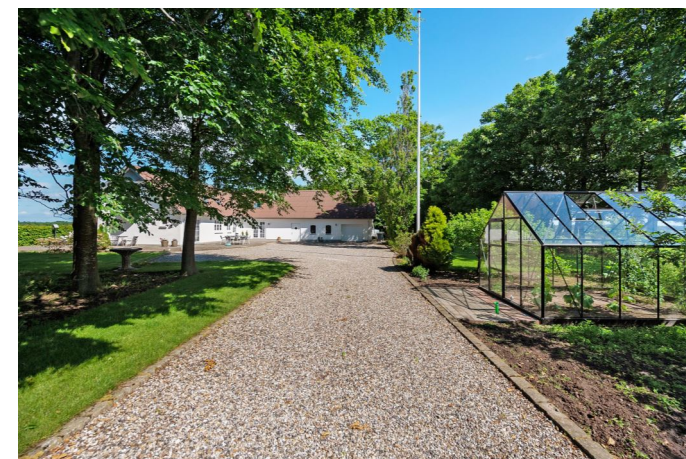
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø

Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859

Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 1 b Ullits By, Ullits
BFE-nr.: 3384993
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1926/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 754.000 kr.
Grundværdi: 212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 624.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 7.078 m²
Boligareal i alt: 235 m²
- heraf udnyttet tagetage: 70 m²

Øvrige arealer:
Integreret Garage: 83 m²
Garage: 42 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
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):
Keramisk kogeplade. Indbygningsovn. Emhætte. Køleskab. Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 5,50 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skødeberigtigelse

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Ullitshøjvej 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.186	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.577	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.485
Husforsikring	kr.	12.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	1.719.535
Skorstensfejning	kr.	1.041	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		22.389			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.146 md./ 109.750 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.295 md./ 87.543 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

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 99, Gl. Ullits, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 466001859
Ejerudgift/md.: kr. 1.866

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
Ingen													

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.

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.