



REAL

Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.345	Grund m ²	805
Byggeår/ombygget	1966/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1638**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026



Velholdt villa med udsigt til søen

Velkommen til Rørmosevej 6 i Tulstrup – en velholdt villa på 181 veludnyttede kvadratmeter, hvor en attraktiv beliggenhed og en funktionel indretning går hånd i hånd. Huset ligger højt i terrænet på en skøn grund med en flot udsigt over søen, som kan nydes både inde fra boligen og fra terrassen.

Boligen rummer 5 gode værelser og har en gennemtænkt planløsning, der passer perfekt til familien. Huset naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor der er god plads til både hverdag og gæster. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald, og fra alrummet er der direkte udgang til terrassen, som forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret og skaber de perfekte rammer for udeliv og hyggelige stunder.

Villaen fremstår sund og velholdt, hvilket giver et godt udgangspunkt for jer, der ønsker en bolig, hvor I kan flytte ind med det samme og løbende sætte jeres eget præg. Her er tale om et hjem, hvor der er passeret godt på både hus og omgivelser.

Beliggenheden i Tulstrup byder på naturskønne omgivelser med søen som en smuk del af hverdagen, samtidig med at I har kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Her får I en rummelig villa med en skøn udsigt, en familievenlig indretning og en beliggenhed, der kombinerer ro, natur og nærhed til byen.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Gang



Bryggers

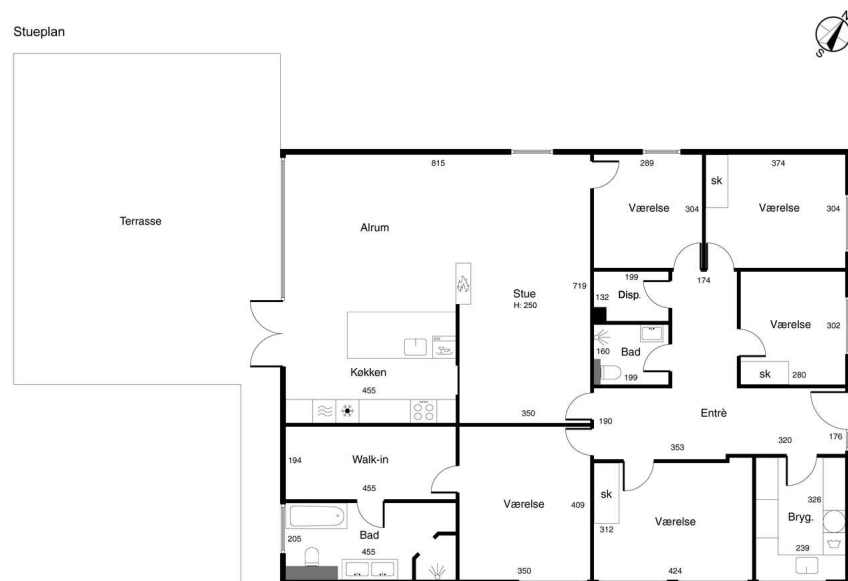


Overdækket terrasse

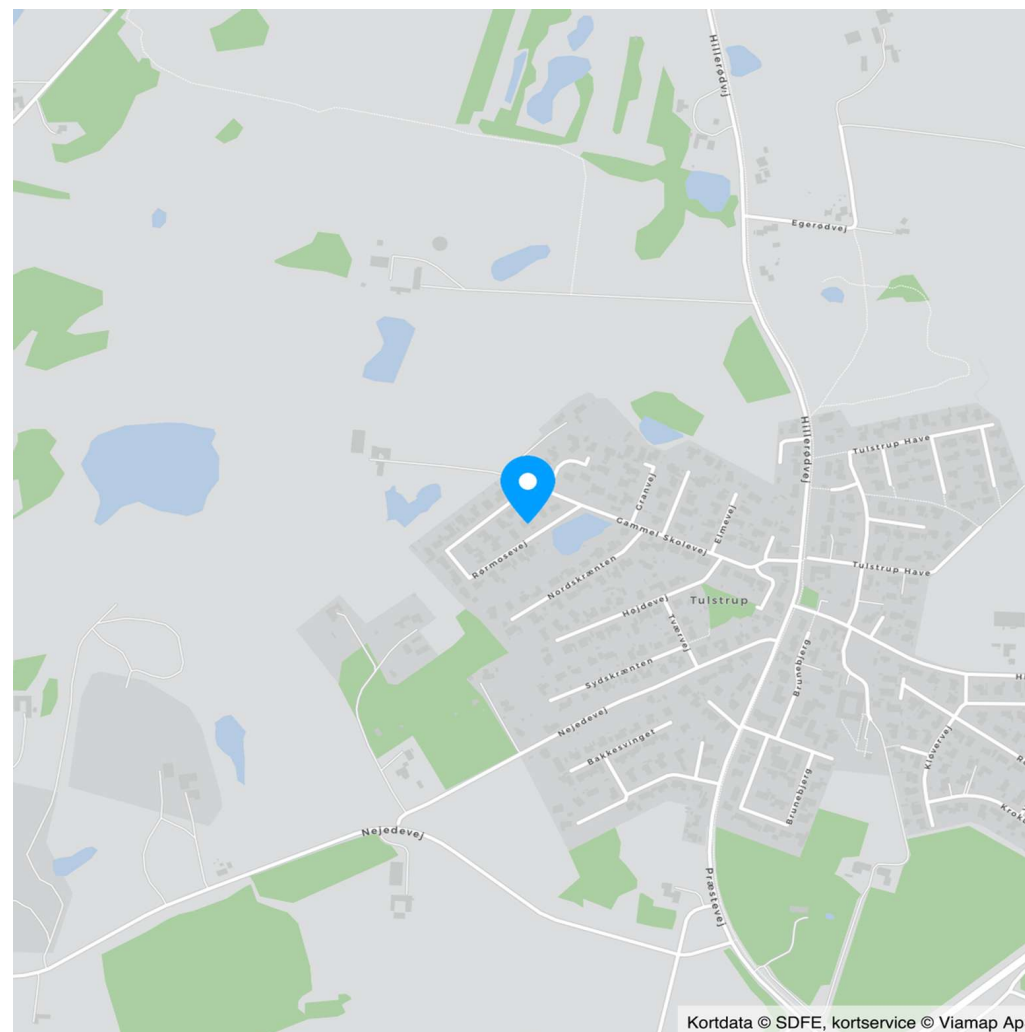
Adresse: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026



Plantegning





Adresse: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 6es Tulstrup By, Alsønderup
BFE-nr.: 2278402
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1966/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.412.000
Grundværdi: 2.049.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.729.600
Grundlag for grundskyld: 1.639.200

Arealer**

Grundareal: 805 m²
Boligareal i alt: 181 m²

Øvrige arealer:

Carport: 27 m²
Udhus: 8 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: 22.04.1961 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 08.04.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 29.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Byplanvedtægt - Alsønderup-Tulstrup byområder
Kommuneplan TS.AL.B.3 - Tulstrup
Lokalplan BV45 - Alsønderup-Tulstrup Byområder

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Gutmann), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Siemens og Gram), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Samsung, Kagnetallerkenholder er knækket), Tørretumbler (Samsung), Quooker, Vinkøleskab i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 1.986 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget kan afvige, da energimærket er fra 2021

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening *anslået
Husforsikring

	Pr. år
kr.	13.921
kr.	10.819
kr.	5.048
kr.	250
kr.	10.100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr.	5.995.000
kr.	37.850
kr.	10.749
kr.	6.043.599

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	40.137
-----	--------

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: Rørmosevej 6, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1638
Ejerudgift/md.: kr. 3.345

Dato: 21.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.817.000
Nr. 5: hovedstol kr. 464.236

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