



REAL

Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.476	Grund m2	838
Byggear	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1392**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa med moderne faciliteter og solrig have

Velkommen til denne skønne indflytningsklare villa, der byder på en god kombination af moderne komfort og opdaterede løsninger. Med et boligareal på 106 kvadratmeter er dette hjem ideelt for både par og småfamilier, der ønsker at nyde livet i rolige omgivelser uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et praktisk bryggers, som også fungerer som husets entré. Her er der god plads til opbevaring af overtøj og sko, hvilket gør det nemt at holde orden. Fra bryggerset bevæger du dig videre ind i det åbne køkkenområde, hvor moderniserede elementer skaber en stilfuld ramme om madlavningen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvilket giver en lys og rummelig følelse samt mulighed for samvær under madlavningen.

Stuen er hjertet af hjemmet med direkte adgang til en overdækket terrasse. Denne terrasse er perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster, uanset vejret. Badeværelset er elegant designet med bruser og moderne faciliteter, hvilket sikrer komfort i hverdagen.

Villaen rummer to store værelser, der kan anvendes som soveværelser eller kontor alt efter behov. De lyse rum tilbyder masser af plads til personlig indretning.

Udendørs finder du et dejligt skur samt en nem overskuelig have – ideel for dem der ønsker minimal vedligeholdelse men stadig vil nyde udendørslivet. Haven inviterer til leg eller afslapning i grønne omgivelser uden besvær.

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: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025



ejendommen



køkken



stue



køkken



stue



badeværelse

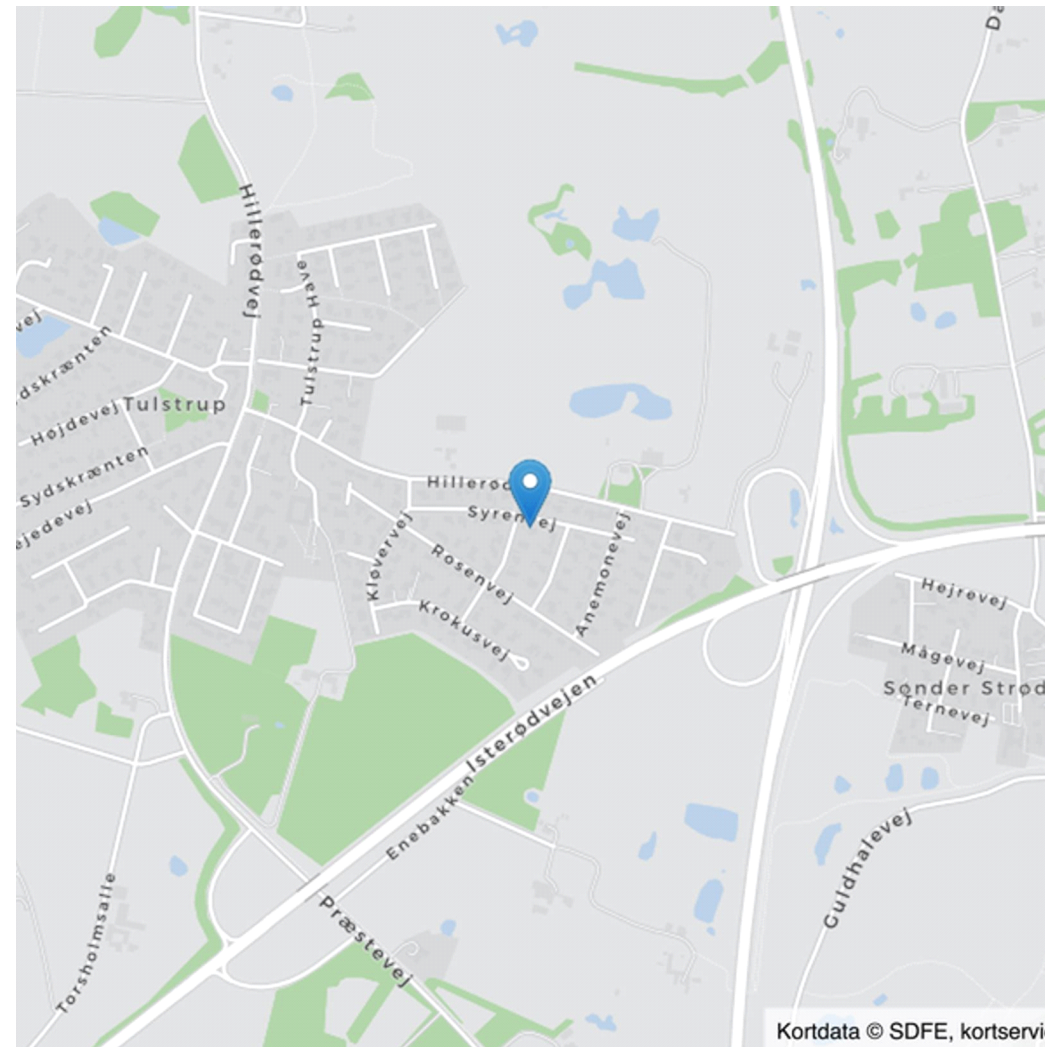
Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 4 bn Tulstrup By, Alsønderup
BFE-nr.: 2278169
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal udgør: 838 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 106 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 106 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Udhus 15 m²
- heraf Overdækning 20 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.303.000 kr.
Grundværdi: 2.040.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.842.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.632.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, VOSS induktionskogeplader(2010), VOSS indbygningsovn(2010), Blomberg køleskab(2016), Blomberg opvaskemaskine(2016), Bosch vaskemaskine(2015), Bauknecht tørretumbler(2012), Gram dybfryser(2012)

Skabe i soveværelse og ladestander i carport.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.04.1961 lbnr. 3492-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt Filnavn: 15_B_592
Nr. 2 lyst d. 01.08.1964 lbnr. 9381-15 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Vedr 4A Filnavn: 15_U_210

Kommuneplan 2021, Hillerød Kommune
Kommuneplan 2025(forslag), Hillerød Kommune
Byplanvedtægt nr. 45, Alsønderup-Tulstrup byområder

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stenholm Formand Michael Heldt
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 1.188,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med naturgas.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificeret:

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

Grundejerforening:

Der betales aktuelt ikke kontingent til grundejerforeningen. Det indsatte beløb er det sidste opkrævede beløb. Evt. fremtidig forhøjelse eller nedsættelse kendes ikke.



Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.396	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.771	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.424
Husforsikring	kr.	4.160	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	5.142	I alt	kr.	2.821.074
Grundejerforening	kr.	150	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.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		29.708			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.401 md./ 184.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.325 md./ 147.903 år v/26,29%
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: 15.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Violvej 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 256S1392
Ejerudgift/md.: kr. 2.476

Dato: 15.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.620.000	1.663.831	1.646.091	DKK	2,57	56.461	28,75	3,02			Nej	

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