



REAL

Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	179
Kontantpris	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.407	Grund m2	736
Byggeår/ombygget	1870/2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **256S1451**

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: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

Bondehus i Tulstrup - En ejendom udover det sædvanlige

Velkommen til dette enestående 'bondehus' midt i den idylliske Tulstrup. Med et boligareal på hele 179 kvadratmeter, kombineret med en fantastisk garage på 47 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom både charme og funktionalitet. Huset fremstår i usædvanlig god stand, hvilket gør det til et perfekt hjem for dem, der søger en blanding af moderne komfort og historisk atmosfære.

Husets hjerte er det imponerende køkken-alrum-stueområde, som smelter sammen i ét stort rum med loft til kip. Dette åbne område skaber en lys og indbydende atmosfære, hvor familie og venner kan samles omkring måltider eller afslapning. De brede Dinesen planker pryder gulvene gennem hele boligen og bidrager til husets varme udtryk. Køkkenet er specialdesignet af snedkere med fokus på kvalitet og æstetik, hvilket gør madlavningen til en sand fornøjelse.

Stueplan byder desuden på en stor rummelig entre udsmykket med en trendy newyorkervæg samt to gode værelser, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser eller kontorplads efter behov. Det store badeværelse er beklædt i bookmatched fuld format fliser, som understreger den luksuriøse følelse gennem huset. 1. sal er en helt privat 'forældreafdeling' med eget badeværelse.

Udendørsarealerne skuffer heller ikke; her finder du en stor solrig terrasse perfekt til sommerens grillfester eller stille stunder under åben himmel. Græsarealet inviterer til leg og aktiviteter for både børn og voksne.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025



Køkken



Stue



Spisestue



Trappe



Badeværelse



Værelse



Adresse: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	16 b Tulstrup By, Alsønderup m.fl.
BFE-nr.:	2278518
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1870/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.579.000 kr.
Grundværdi:	1.962.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.663.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.569.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	736 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	29 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	47 m ²
Udhus:	20 m ²

* 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. 22.04.1961 lbnr. 3492-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se
akt Filnavn: 15_B_592
Nr. 2 lyst d. 22.12.1966 lbnr. 18046-15 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
oversigt mv Filnavn: 15_C_173
Nr. 3 lyst d. 23.01.1974 lbnr. 2051-15 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 15_A_608

Byplanvedtægt nr. 45 - Alsønderup-Tulstrup Byområder
Kommuneplanramme - Tulstrup

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaggenau ovn, Gaggenau kogeplade, Gaggenau emhætte, Gaggenau mikroovn, Siemens køle/fryseskab, Siemens køleskab,
Siemens opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 3.925,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med varmpumpe/el

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnens/pejseindsatsen er undtaget for reglerne i EO/KO:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, da der er tale om en gaspejs.

Bevaringsværdig bygning:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.



Adresse: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.682	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	10.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	6.545	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	6.549.129
Rottebekæmpelse	kr.	115			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

40.885

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.407 md./ 412.879 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.873 md./ 334.473 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: 19.09.2025
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: 1/2 - 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: Tulstrup Have 1, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 256S1451
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 20.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: 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