

Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**138**
Kontant	**3.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.197**	Grund m^2	**929**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **256S1560**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
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: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000
Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197
Dato: 12.08.2026



Indbydende villa i Tulstrup med moderne opdateringer

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det hyggelige Tulstrup. Denne ejendom fra 1969 har gennemgået en række moderne opdateringer, der gør den både tidssvarende og indflytningsklar. Med et boligareal på 138 kvadratmeter tilbyder denne villa rigelig plads til familien, samtidig med at den bevarer sin oprindelige stil.

Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af en rummelig entre, der fører videre til et praktisk gæstetoilet. Herfra åbner huset sig op med fire gode værelser, som kan bruges efter behov – hvad enten det er som soveværelse, kontor eller hobbyrum. Badeværelset er udstyret med et karbad i retrolook, hvilket giver rummet en unik karakter og mulighed for afslapning.

Husets hjerte er det flotte opdaterede køkken, der ligger i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er moderne indrettet og inviterer til madlavning og samvær. Stuen byder på masser af naturligt lysindfald og har direkte udgang til et stort terrassemiljø – perfekt til sommerens grillaftener eller bare en stille stund med udsigt over haven.

Villaen inkluderer også et funktionelt bryggers samt en god garage, der giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for parkering af bilen under tag. Haven ligger højt placeret og tilbyder både privatliv og et fint kig ud over området.

Tulstrup er kendt for sit rolige miljø men samtidig tæt på Hillerød, hvor du finder alt hvad hjertet begærer af shoppingmuligheder, kulturtilbud og spisesteder. Her får du altså det bedste fra begge verdener: fredfyldt landsbyliv kombineret med storbyens bekvemmeligheder indenfor kort afstand.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse





Badeværelse

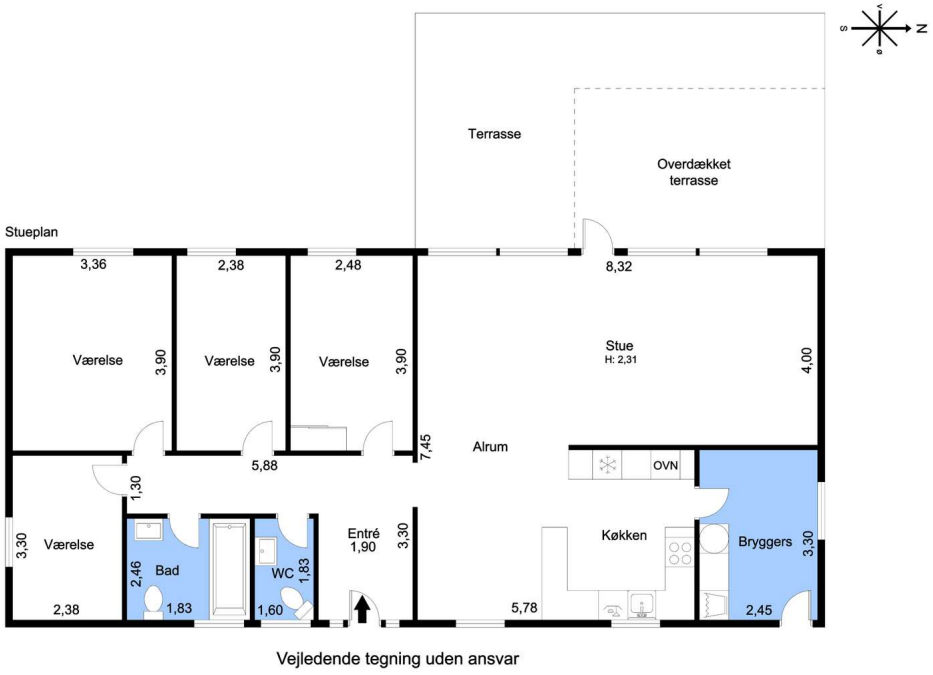
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

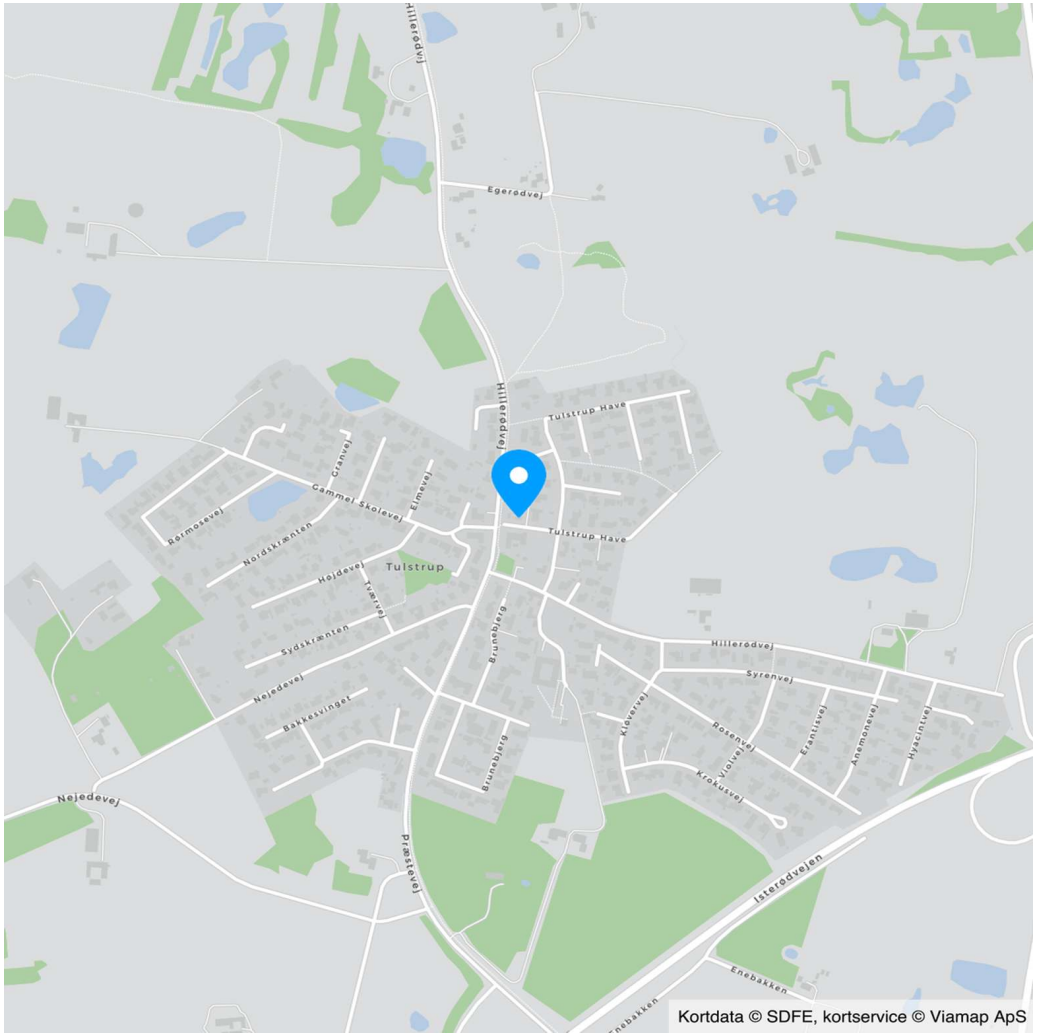
Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	2bg Tulstrup By, Alsønderup
BFE-nr.:	2278053
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.220.000
Grundværdi:	2.206.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.576.000
Grundlag for grundskyld:	1.764.800

Arealer**

Grundareal:	929 m^2
Boligareal i alt:	138 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	21 m^2

** 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.

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

Emhætte, Kogeplade (Siemens induktion, 2022), Ovn (Siemens, 2022), Køle/fryseskab (2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2022), Vaskemaskine (Siemens, 2023), Tørretumbler (Blomberg, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.04.1961 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 22.12.1966 - anm byrder Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 06.02.1968 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 06.02.1968 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 23.01.1974 - Dok om vej mv

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolicen for yderligere.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.916 Forbrug: 2.461 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

*varmeudgiften 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 salgsopstillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS
CVR-nr. 39295067
Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød
Tlf. +4531232328 / 3400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hillerød

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.138
Grundskyld	kr.	11.648
Husforsikring	kr.	7.978
Rottebekæmpelse	kr.	102
Renovation	kr.	5.048
Grundejerforening	kr.	450
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.363

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	3.928.317

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 256S1560
Ejerudgift/md.: kr. 3.197

Dato: 12.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 2.435.000
Nr. 7: hovedstol kr. 401.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Tulstrup Have
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel
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 - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Olietank
Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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