



REAL

## Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.197</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>929</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **256S1560**

**RealMæglerne** Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / [www.realmaeglerne.dk/hillerød](http://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: 04.06.2026



### 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

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

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

Dato: 04.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse



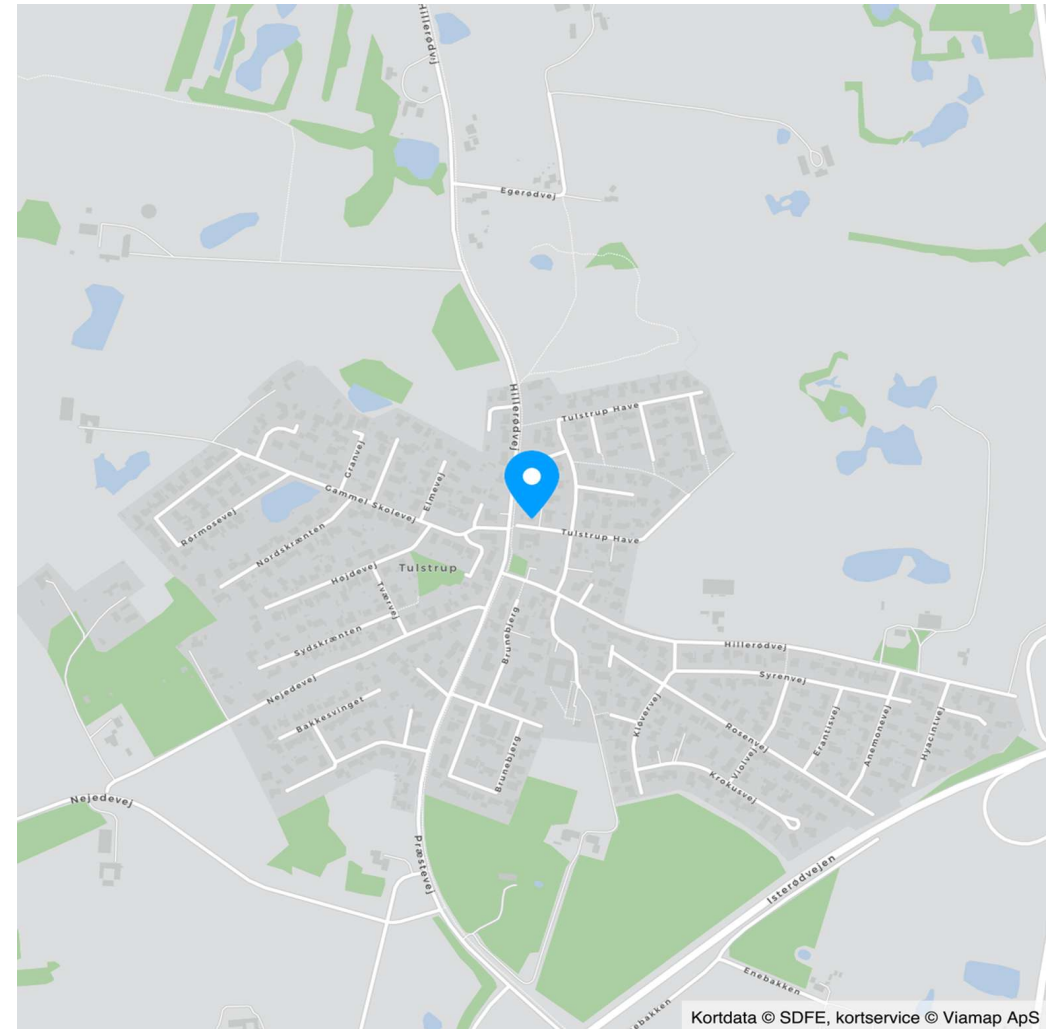
Adresse: Tulstrup Have 5, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.895.000

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

Dato: 04.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 04.06.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 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

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 04.06.2026

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 forsikringspolice for yderligere.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.916 Forbrug: 2.461 m<sup>3</sup>  
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 salgsoptillingens 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



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

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

Dato: 04.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.138	Kontantpris	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	11.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Husforsikring	kr.	7.978	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	102	I alt	kr.	3.928.317
Renovation	kr.	5.048			
Grundejerforening	kr.	450			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.363			

**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 5, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 3.895.000

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

Dato: 04.06.2026

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. 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 forurenede - generel**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

**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<sup>®</sup>

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