

# 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: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025



## Beskrivelse:

Ønsker I at flytte i landlige omgivelser men stadig have nærhed hverdagens bekvemmeligheder, og vil I som prikken over i'et også gerne bo sammen flere generationer? Så skal I se nærmere på denne nedlagte landejendom, der ligger i Tulstrup. Her får I en meget spændende bolig, hvor noget er opdateret og noget trænger til en kærlig hånd. Grunden breder sig dernæst over næsten tre hektar jord. Velkommen til.

Med en så spændende ejendom som denne, er det bare med at slippe fantasien løs. De 256 kvadratmeter fordeler sig nemlig over en veldisponeret planløsning ideel til jer, der vil bo sammen med bedsteforældrene. Den ene halvdel af huset kan renoveres, så den passer jeres behov, og byder på en separat entré, et køkken, en stor stue samt tre værelser og et badeværelse.

Den anden halvdel af huset er opdateret i 2020, og råder over et imponerende køkken-alrum med ovenlysvinduer, og det smelter på fineste vis sammen med opholdsstuen. Bemærk endelig også sildebensgulvet, der skaber en skøn atmosfære. Derudover er der tre rummelige værelser, et anseeligt badeværelse samt endnu en selvstændig entré. Begge badeværelser er desuden også renoveret i 2020

Kælderen giver jer endnu mere plads at indrette jer på, for den byder på et væld af disponible rum, som I kan benytte til lige det, I vil.

Udenfor får I en stor have med plads til legende børn og skønne stunder på terrassemiljøerne. Garagen giver plads til tre parkerede biler eller anden opbevaring.

I kommer til at bo tæt på skolen i Alsønderup, som kun ligger tre kilometer væk, mens dagtilbud findes under en kilometer fra jeres kommende hjem. Indkøb foregår i Hillerød, få minutters køretur væk.

Kontakt os på tlf: 4820 3040 for fremvisning af denne spændende ejendom med masser af muligheder

## 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.

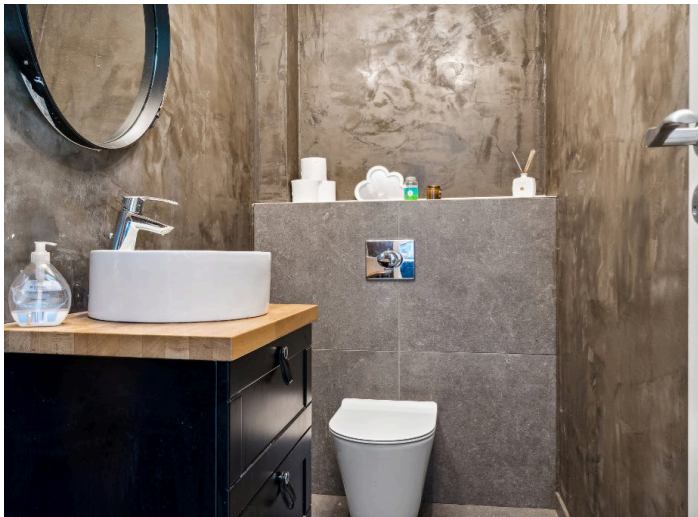
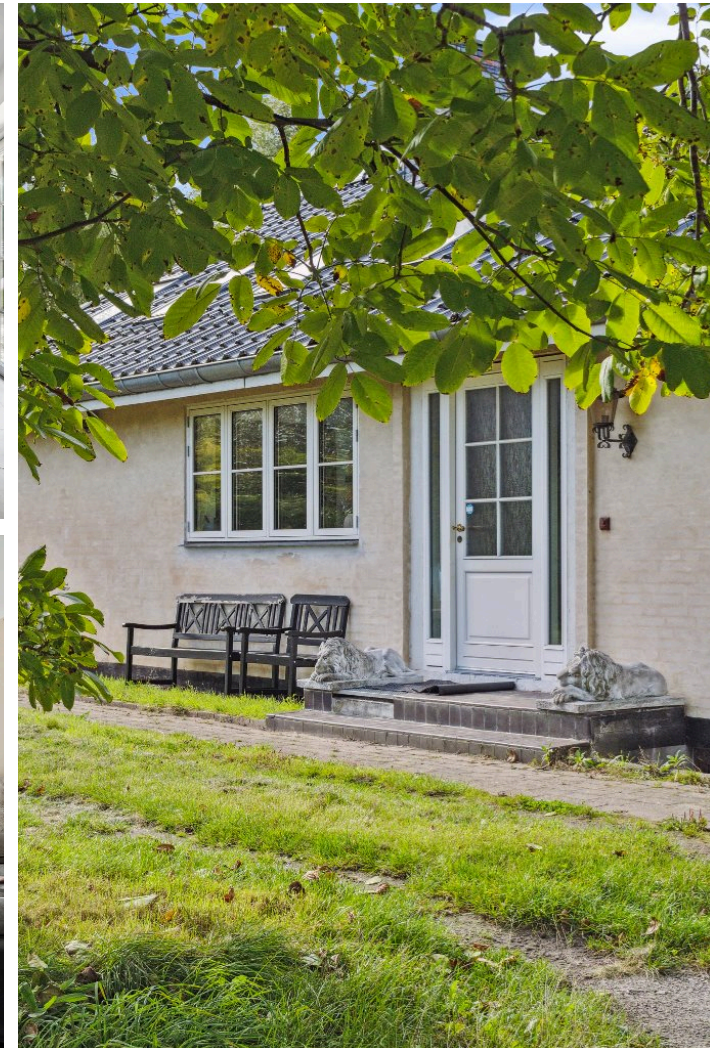
Ansvarlig ejendomsmægler: Andreas Rosenløv Jepsen



Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025







Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025



Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Nedlagt landbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hillerød  
Matr.nr.: 16a Tulstrup By, Alsønderup  
BFE-nr.: 2278517  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Jf. ejendomsdatarapport  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1968 / 2005  
  
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 7.432.000,00  
Grundværdi: 3.165.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.945.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.031.200,00

Arealer\*  
Grundareal udgør: 29586 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg. areal: 273 m<sup>2</sup>  
-heraf Udestue 17 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 145 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 256 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 174 m<sup>2</sup>  
-heraf Tiloversbleven  
landbrugsbygning 63 m<sup>2</sup>  
-heraf Tiloversbleven  
landbrugsbygning 45 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 35 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 18 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 13 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.

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

### Tilbehør:

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

De på ejendommen tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

22.4.1961 Dok om vandværk mv, Om resp se akt  
14.5.1962 Dok om vandværk mv, Om resp se akt, Vedr 8B 9H  
19.10.1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
12.5.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
27.4.1978 Dok om oversigt mv vedr 8a

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.400,00 Forbrug: 24.278 [kWh]

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ejendom i byzone:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Finansiering:**

place2live anbefaler køber at søge rådgivning i pengeinstitut/kreditforening med henblik på beregning af alternative finansieringsmuligheder.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 30.322,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.711,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Husforsikring	kr. 14.220,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	43.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 173,87	I alt	kr.	7.038.850,00
Renovation	kr. 5.182,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.609,43			

#### 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: 350.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 38.563 md./ 462.760 år. Netto ekskl. ejerudgift: 30.866 md./ 370.396 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: 21.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold: Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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/landingside>

Adresse: Torsholmsalle 2, Tulstrup, 3400 Hillerød  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 12160001452  
Ejerudgift/md.: kr. 5.551

Dato: 21.3.2025

#### 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.097.000,00	5.097.000,00	4.699.434,00	DKK	1,50	137.598,60	26,00	4,89				



# Vil du se mere..?



Få mere information  
på [place2live.dk](https://place2live.dk)

*Kontakt din lokale  
place2live butik*

## Du finder din mægler her

**Place2Live Hillerød**  
Sdr. Jernbanevej 16B  
3400 Hillerød  
Tlf. 4820 3040  
[3400@place2live.dk](mailto:3400@place2live.dk)

**Place2Live Gribskov**  
Vestergade 1  
3200 Helsingør  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)

**Udstilling**  
**Place2Live Smidstrup**  
Smidstrup Strandvej 57  
3250 Gilleleje  
Tlf. 4876 0100  
[3200@place2live.dk](mailto:3200@place2live.dk)