

REAL



Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	475
Kontantpris	6.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.686	Grund m2	4.113
Byggear	1900	Energimærke	B

Sagsnr. **23424044**

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / Flodvej 73B / 2765 Smørum / Tlf. 44973921 / www.realmaeglerne.dk/smoerum

Salgsopstilling

RealMæglerne Smørum Viggo Axelsen ApS
v/ Dannie Riise & Allan Møllerup / CVR-nr. 31579430
Flodvej 73B / 2765 Smørum
Tlf. 44973921 / 2765@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/smoerum

REAL

Formulærens 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: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Beskrivelse:

Her udbydes fantastisk landligt fristed på stor idyllisk grund på 4.113 m2, med skøn udsigt til omkringliggende marker og med en placering lige ved Hove Fiskepark

Overdrevsvej 11 huser en charmerende ejendom opført i år 1900. Ejendommen strækker sig over en grund på mere end 4.000 m2, hvilket giver masser af plads til udendørs aktiviteter og mulighed for at nyde naturen i fulde drag.

Ejendommen består af to bygninger med et samlet boligareal på 475 m2. Hovedbygningen er smukt designet og tilbyder 285 m2, fordelt i 2 plan med rummelige værelser, som alle er badet i naturligt lys takket være de mange vinduer, som også byder på en betagende udsigt over det omkringliggende landskab. Den stilfulde indretning kombinerer moderne bekvemmeligheder med traditionelle elementer, hvilket skaber en hyggelig og indbydende atmosfære. Hovedhusets tagbelægning er naturskiffer og opvarmes med luft-til-vand varmepumpe.

Den anden bygning på ejendommen er med sine 190 m2, ligeledes rummelig og kan bruges til en række forskellige formål. Den kan fungere som gæstehus eller hjemmekontor. Denne fleksibilitet gør det muligt for beboerne at tilpasse ejendommen til deres individuelle behov og livsstil. Ejendommens første sal byder ydermere på 96 m2 uudnyttet loftrum.

Begge bygningernes facader fremstår nyistandsat. Et af de mest markante træk ved Overdrevsvej 11 er den fantastiske udsigt over den omkringliggende natur. Fra både huset og haven kan man nyde synet af bølgende marker og en horisont, der strækker sig så langt øjet rækker. Denne naturskønne beliggenhed skaber en følelse af ro og fred, der er svær at finde i mere befolkede områder.

Den store grund giver også rig mulighed for at dyrke havearbejde, anlægge en køkkenhave eller bare nyde den åbne plads. For familier med børn er der masser af

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: Dannie Riise

Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

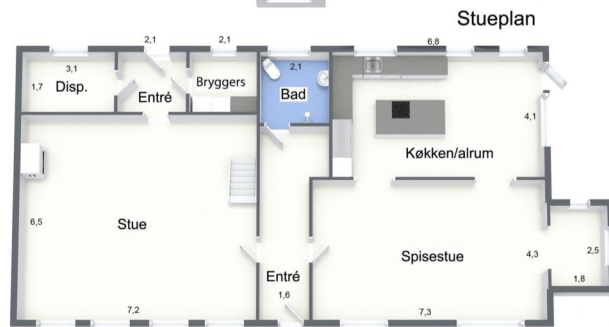
Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

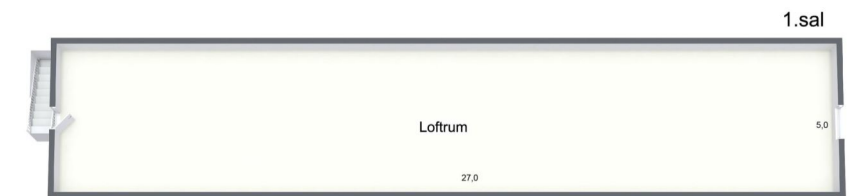
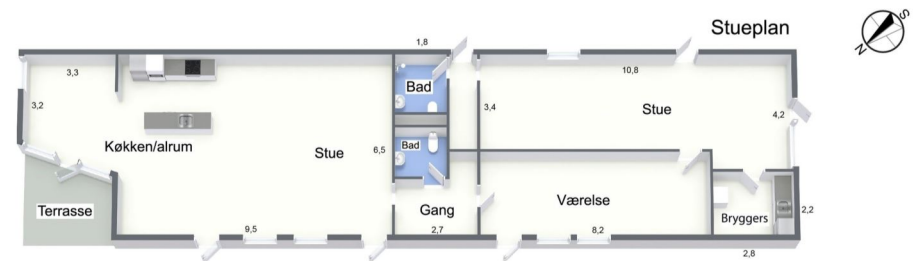
Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



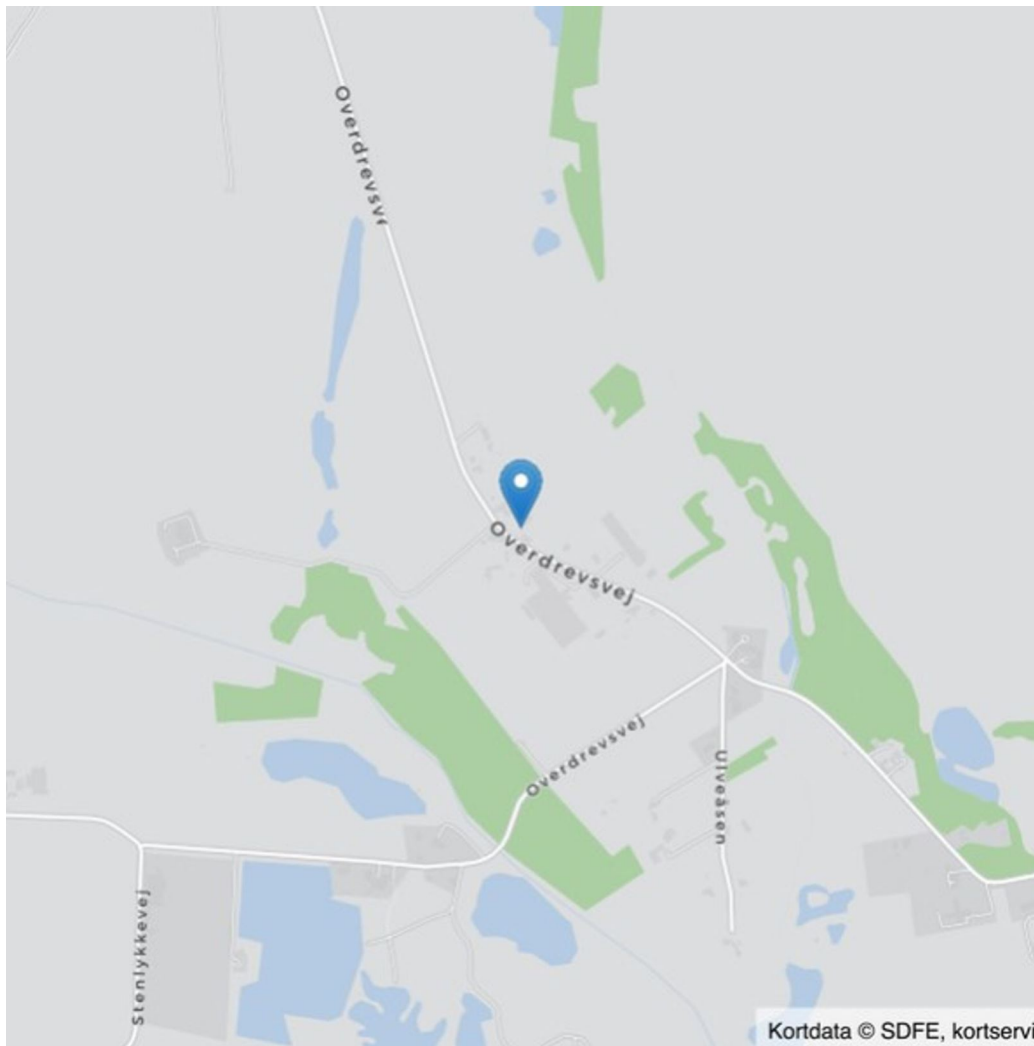
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Egedal
Matr.nr.: 6 c Hove By, Smørum
BFE-nr.: 2143024
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal udgør: 4.113 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 168 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 117 m²
Bolígaréal í alt: 475 m²
Andre bygninger: 286 m²
- heraf Bebygget areal - bolig 2 190 m²
- heraf Udnyttet tagetage - bolig 2 96 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.150.000 kr.
Grundværdi: 3.819.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.520.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.055.200 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: Thermax, Kogeplade: Bosch, Indbygningsovn: Siemens, Køle/fryseskab: Scandomestic 2021, Opvaskemaskine: Asko,
Vaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Siemens

Medfølger ikke: Vaskemaskine og tørretumbler i gæstehuset, af mærket Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 34.800 Forbrug: 18.828,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	33.252	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000
Grundskyld	kr.	26.886	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.447
Husforsikring	kr.	13.963	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Renovation	kr.	5.520			
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	6.866.097
Rottebekæmpelse	kr.	190	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		80.234			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.251 md./ 447.015 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.767 md./ 357.205 år v/26,46%
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: 27.07.2025
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: Overdrevsvej 11, Hove Overdrev, 2765 Smørum
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 23424044
Ejerudgift/md.: kr. 6.686

Dato: 28.07.2025

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:

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.081.729	2.081.729	2.077.679	DKK	4	137.734	28,75	4,48			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

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - Således kan vi bevare et nært og personligt samarbejde med kunderne. Tænk over det når du vælger