



REAL



## Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>6.250.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.116</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>24.265</b>
Byggeår	<b>1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **23426053**

---

**RealMæglerne** Smørum Viggo Axelsen ApS

Flodvej 73B, Smørumnedre / 2765 Smørum / Tlf. +45 44973921 / [www.realmaeglerne.dk/smoerum](http://www.realmaeglerne.dk/smoerum)

## 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: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026



### Landligt fristed med stor idyllisk grund på 24.265 m2 lige ved Hove Å og Hove Put & Take sø

En sjælden ejendom for dig, der drømmer om ro, natur, åbne vidder og landlig idyl, med egen skov, frugtlund, parklignende have, mulighed for dyrehold og en hverdag tæt på naturen.

#### Huset indeholder:

- Entré
- Stort nyrenoveret flisebelagt bryggers
- Spisekøkken i dusk blue
- 4 soveværelser
- Nyrenoveret badeværelse
- Stor vinkelstue med brændeovn fra 2024 og udgang til overdækket træterrasse mod sydvest

#### Ydermere:

- Carport på 48 m2
- Værkstedbygning på 49 m2
- Carport i skoven, 2 drivhuse, brændeskur og skur
- Solceller fra 2018

#### 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: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

### **Her udbydes fantastisk landligt fristed på stor idyllisk grund ved Hove Å og Hove Put & Take sø**

En ejendom for dig der drømmer om ro, natur, åbne vidder og en hverdag tættere på det enkle liv. Ejendommen er beliggende i naturskønne omgivelser, men stadig med kort afstand til Veksø og Smørum. Her breder grunden sig i landskabet som en tilbagetrukket oase, hvor man virkelig mærker følelsen af landlig idyl. Ejendommen indbyder med sine 24.265 m<sup>2</sup> grund til den fri natur og åbne vidder med mulighed for dyrehold og landlig idyl. Grunden er på nuværende tidspunkt hegned ind med vildthejn hvilket bidrager til at holde området rige dyreliv ude af køkkenhaven.

Grunden er omkranset af Hove Å og breder sig til Hove Put & Take sø, kun adskilt af naturlig offentlig kile. En gåtur langs Hove Å, helt til Sengeløse er meget anbefalelsesværdig.

Ejendommen giver desuden mulighed for en mere selvforsynende livsstil, måske endda med tanker om "off the grid living". Med egen skov er man mere end selvforsynende med brænde, grunden rummer samtidig både frugtland, parklignende have, hyggelige stier og en smuk japansk kirsebærallé, der giver ejendommen en helt særlig stemning gennem alle årets sæsoner. Flere dele af grunden er anlagt, så naturen får lov at passe sig selv, hvilket giver et naturligt udtryk og et minimum af vedligeholdelse.

Huset er bygget af Jeni Huse i 1975, i dag fremstår boligen markant moderniseret efter en gennemgribende renovering, som stod færdig i 2025. Her er der skabt et mere nutidigt og indbydende hjem med nye lofter, indbyggede spots, renoverede gulve, komplet nyt bryggers og badeværelse. I hele huset er der nye 3-lags vinduer som bidrager både til komforten, energiforbruget og det samlede udtryk. Facaden er desuden forsynet med nye facadeplader og tilført isolering. Boligen suppleres af solcelleanlæg fra 2018, luft-til-luft varmepumpe, elradiatorer samt en ny brændeovn fra 2024, som understreger den hyggelige landlige stemning. I 2008 blev ejendommen kloakeret. Der er egen brønd på grunden, som for få år siden blev renoveret med nye ringe og nyt låg.

Dyrelivet er en stor del af oplevelsen her. Heste, råvildt, pindsvin, harer, fasaner og meget mere ses ofte, når man kigger ud af vinduet.

I bagerste del af grunden, placeret ned til den offentlige kile mod Put & Take søen, finder man

Stenhuset fra filmen "Fuchsvansen". En 75 år gammel muret værkstedsbygning med støbt fundament og indlagt grav til reparation af biler mv.

Fra ejendommen er der ca. 25 minutters kørsel til København.

Veksø, Sengeløse og Smørum ligger kun omkring 7 minutter væk. sidstnævnte tilbyder gode indkøbsmuligheder i form af hyggeligt butikscener, sportshal, skoler, kulturhus, bager samt en af Danmarks mest populære Golfklubber.

Der er direkte busforbindelser i området til Veksø og Måløv st., hvorfra S-toget giver nem adgang mod København



Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026





Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026



Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026





Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

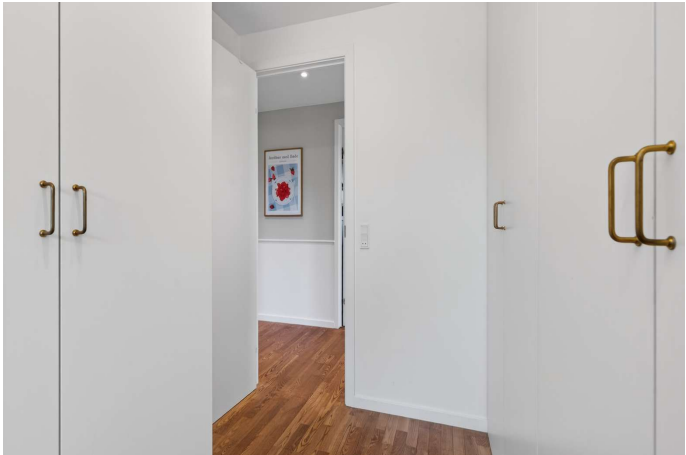




Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026





Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026





Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026





Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

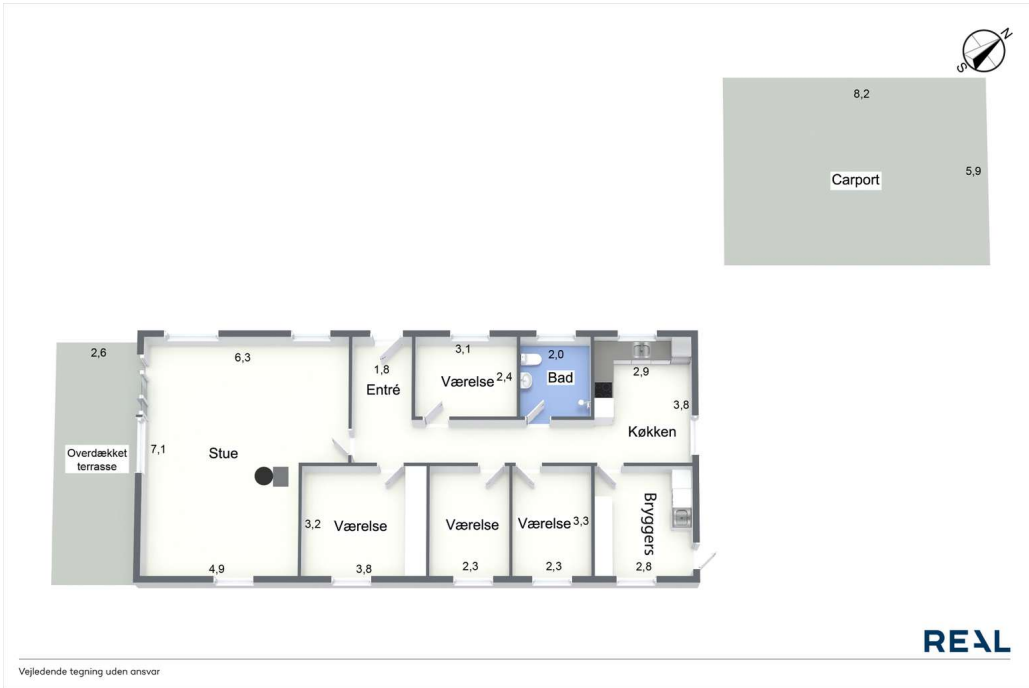




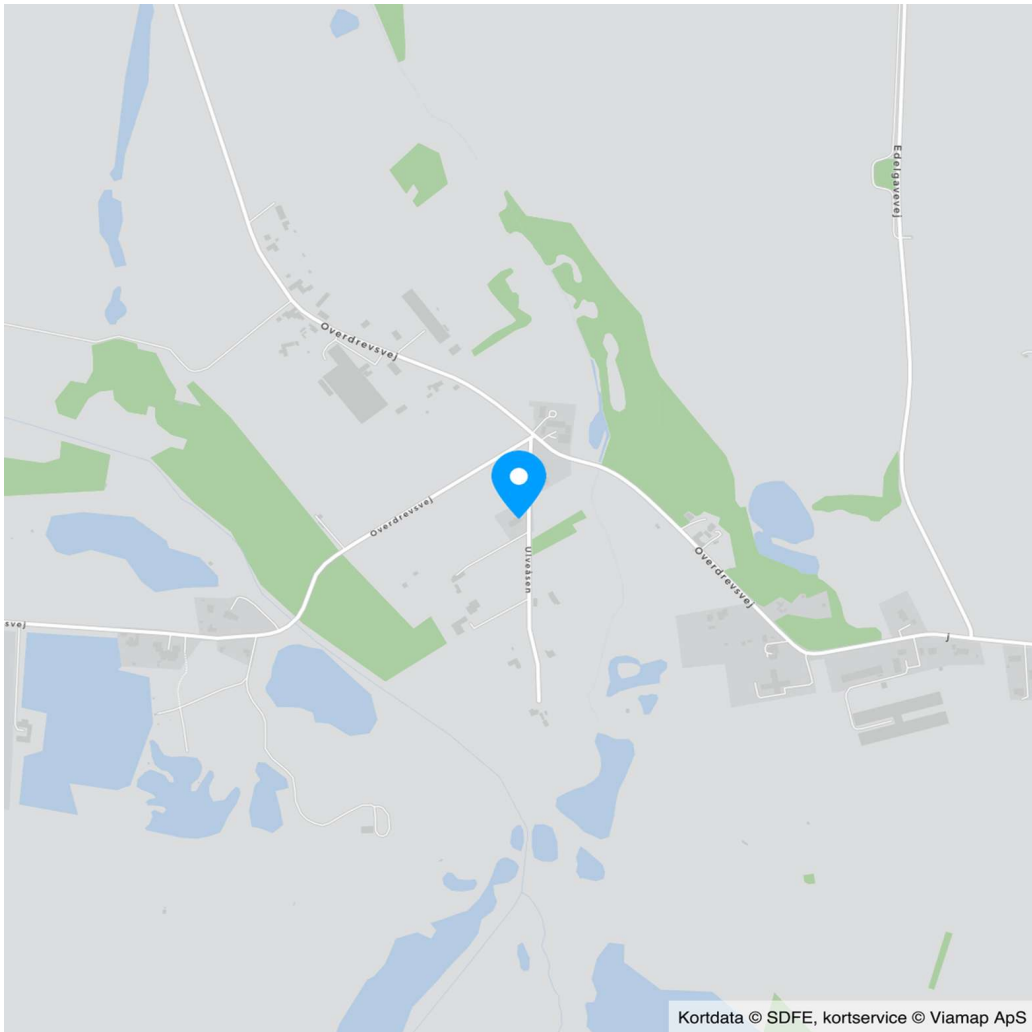
Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026



Plantegning



Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Egedal  
Matr.nr.: 11b Hove By, Smørum m.fl.  
BFE-nr.: 1303228  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 3.577.000  
Grundværdi: 3.196.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.861.600  
Grundlag for grundskyld: 2.556.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 24.265 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 340 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 49 m<sup>2</sup>  
Carport: 48 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: 18.08.1951 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 01.03.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11B
- Nr. 3: 02.11.2010 - Dok om trykledning og pumpebrønd
- Nr. 4: 16.09.2025 - DEKLARATION OM LEDNINGSANLÆG

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (2023), Kogeplade (2023, Keramisk), Ovn (2020), Køle/fryseskab (2020), Opvaskemaskine (2023), Vaskemaskine (2023), Tørretumbler (2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Brændeovnen/pejseindsatsen 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.594	Kontantpris	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr.	22.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Renovation	kr.	4.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	6.296.850
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	7.242			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 49.386

**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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.897 md. / 406.760 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.148 md. / 325.772 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ulveåsen 6, Hove Overdrev, 2765 Smørum  
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 23426053  
Ejerudgift/md.: kr. 4.116

Dato: 16.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 610.900  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.424.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen i Smørum & Ølstykke, møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendoms handler, 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 erhvervsjendomme 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 ejendomsmægler eller køber fast ejendom.