



REAL

Pomonavej 6, 3650 Ølstykke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	5.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.899	Grund m2	682
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **32223004**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

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: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Info om Pomonavej 6:

- Lavenergi hus
- Sort tagsten
- Sorte træ/alu vinduer
- Pudset facade (hvid)
- Indbygget carport med direkte indgang til huset (mulighed for at lukke til garage)
- Ovenlysvinduer
- Åben til kip i køkken-alrum og stue
- 2 badeværelser
- Indbygget hængetoiletter
- Indmuret brusearmature
- Kogevandhane (Quooker) i køkkenet
- Alt i hårde hvidevarer
- Hvidt køkken med køkken ø
- Hvide bryggers skabe - vask og armatur i bryggers
- Gulve: Klinker i badeværelser, entre samt bryggers. Sildebensparket gulve i øvrige rum
- Hvide trædøre
- Luft- til-vand varmepumpe
- Trådløs gulvvarmestyring
- Genvendingsanlæg

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: Patrick Sander Ramsing



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025

Velkommen til dit drømmehjem i hjertet af Ølstykke Stationsby!

Dette eksklusive nybyggede hus fra 2023 er en harmonisk kombination af moderne arkitektur, luksuriøse detaljer og energieffektive løsninger. Her får du et hjem, der er skabt til komfort, funktionalitet og en høj livskvalitet.

Perfekt beliggenhed

Beliggende i attraktive Ølstykke Stationsby får du det bedste af to verdener: en rolig forstadsidyl kombineret med nem adgang til alle dagligdagens fornødenheder. Med kort gåafstand til stationen, skoler, indkøb, spisesteder og naturskønne omgivelser ved bl.a. Søhøj Park, er dette hjem ideelt for børnefamilien såvel som pendleren.

Arkitektonisk elegance & lysfyldte rum

Huset imponerer fra første øjekast med sin moderne facade, sorte træ/alu-vinduer og stilrene hvide pudsede vægge. Indenfor mødes du af et imponerende opholdsrum med loft til kip, ovenlysvinduer og et fantastisk lysindfald. De store vinduespartier skaber en naturlig overgang til den private have og terrasse.

Gennemtænkt planløsning & kvalitetsmaterialer

Boligens gennemtænkte indretning byder på rummelige opholdsrum, der understøtter den moderne livsstil. Det åbne køkken-alrum er hjemmets naturlige samlingspunkt med en elegant køkken-ø, hvide elementer og alt i hårde hvidevarer – inklusiv en praktisk Quooker. De smukke sildebensparketgulve tilfører en eksklusiv følelse.

Komfort & energioptimering i topklasse

Her får du et lavenergihus, der er udstyret med de nyeste teknologier inden for energieffektivitet og komfort: ? Luft-til-vand varmepumpe ? Genvindingsanlæg ? Trådløs gulvvarmestyring i hele huset ? Indbyggede hængetoiletter og indmurede brusearmaturer ? To stilfulde badeværelser med klinkegulve ? Indbygget carport med mulighed for lukning til garage

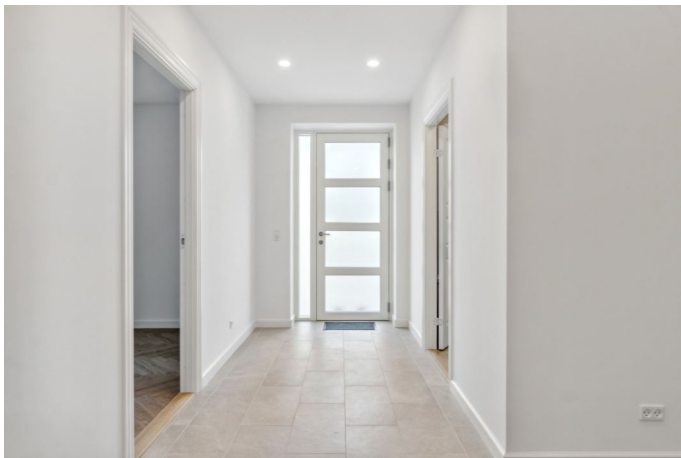
Dette hus er meget mere end blot en bolig – det er en ramme om fremtidige minder, trygge omgivelser og en moderne livsstil.

Velkommen til Pomonavej 6 – et hjem, der venter på at blive dit!

Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

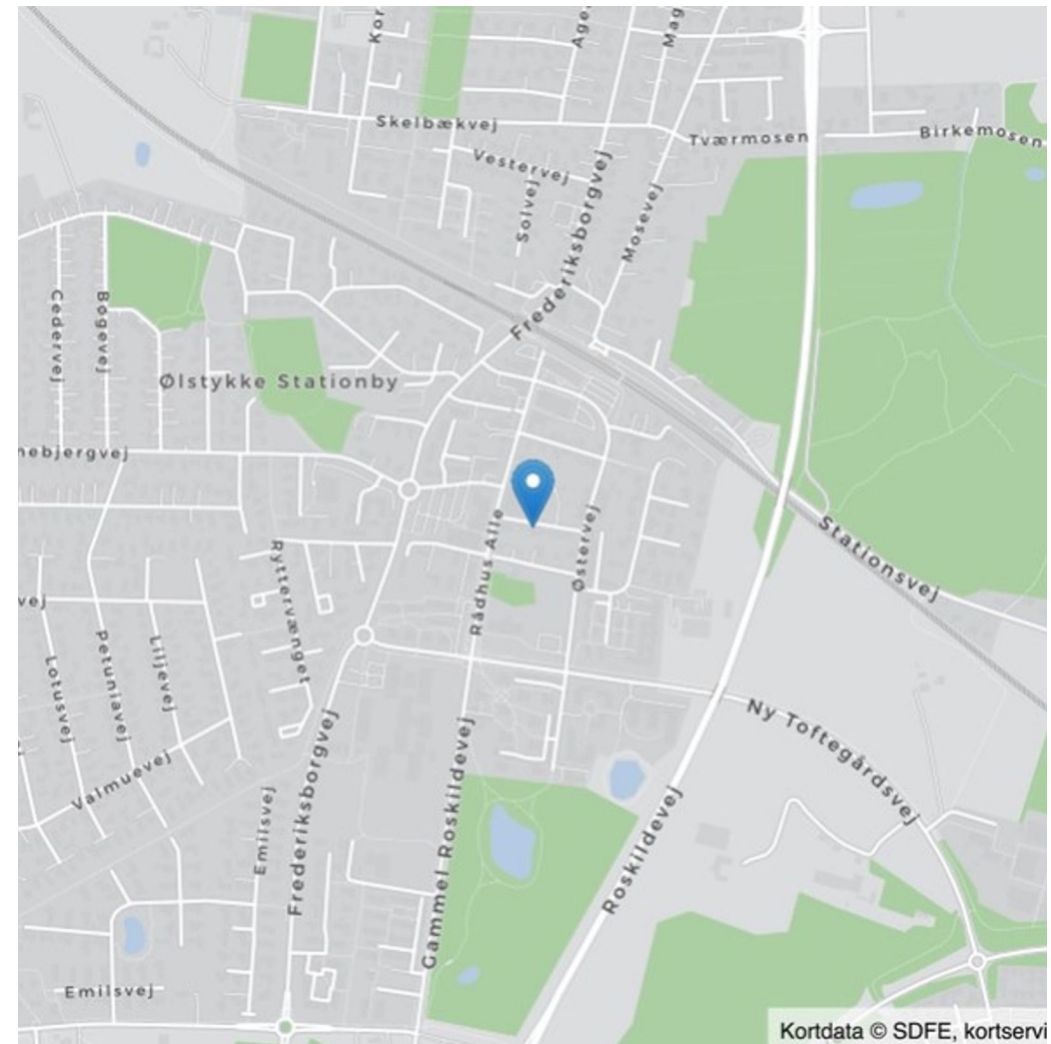
Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Egedal
Matr.nr.:	15 k Udlejre By, Ølstykke
BFE-nr.:	2274829
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Arealer*

Grundareal:	682 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	26 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan: Lokalplantillæg til lokalplan 09 - Ølstykke bymidte
Lokalplan: Ølstykke Stationsby

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.900.000 kr.
Grundværdi:	2.253.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.720.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.802.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Siemens 2023, Induktionskogeplader: Siemens 2023, Indbygningsovn: Siemens 2023, Køle/fryseskab: Siemens 2023,
Opvaskemaskine: Siemens 2023, Vaskemaskine: Siemens 2023, Tørretumbler: Siemens 2023, Dybfryser: Siemens 2023.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 4.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.072	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	15.861	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	29.640
Husforsikring	kr.	1.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	4.813	I alt	kr.	6.062.490
Rottebekæmpelse	kr.	90			

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

46.787

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.530 md./ 378.357 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.501 md./ 306.010 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: 24.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Pomonavej 6, 3650 Ølstykke
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 32223004
Ejerudgift/md.: kr. 3.899

Dato: 24.10.2025

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.

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

Grundejerforening el.lign.: 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 med forretninger i Ølstykke, Stenløse, Smørum, Måløv og Ballerup 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