



REAL



Pærehaven 10, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	123
Kontant	3.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	0		
Byggeår	2004	Energimærke	+ B + B

Sagsnr. **150-1740**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

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: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Indflytningsklar perle i Frugthaverne med skønne terrassemiljøer og central beliggenhed

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af moderne komfort og ideel beliggenhed. Med et boligareal på 98 kvadratmeter samt et ekstra værelse på 25 kvadratmeter, er der rigeligt med plads til både familie og gæster. Lejligheden blev opført i 2004 og fremstår indflytningsklar, hvilket gør den perfekt for dem, der ønsker at undgå besværet ved renovering.

Lejligheden ligger ugeneret i det eftertragtede område Frugthaverne, hvor du kan nyde roen samtidig med at være tæt på alt hvad hjertet begærer. Indenfor finder du to rummelige soveværelser, (det ene har oprindeligt været 2) der begge har god skabsplads og masser af naturligt lysindfald. Det moderne badeværelse er stilfuldt indrettet med kvalitetsmaterialer. Derudover rummer lejligheden et praktisk bryggers med vaskemuligheder, så hverdagens gøremål klares let.

Det åbne køkken-almrum er lejlighedens hjerte; her mødes funktionalitet og æstetik i en smuk symbiose. Køkkenet er udstyret med alle nødvendige faciliteter for den kræsne kok, mens stuen inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Fra et af de store værelser træder du direkte ud på den syd-vest vendte terrasse, hvor solens stråler kan nydes fra morgen til aften.

Foran lejligheden findes endnu en dejlig østvendt terrasse – perfekt til morgenkaffen eller som et stille refugium om eftermiddagen. Beliggenheden er intet mindre end ideel, kun få skridt fra offentlig transportmuligheder samt det populære Ølby Centeret med butikker og restauranter. Her får du altså både roen fra naturen omkring dig samt bylivets bekvemmeligheder lige ved hånden.

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: Michael Ohm

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



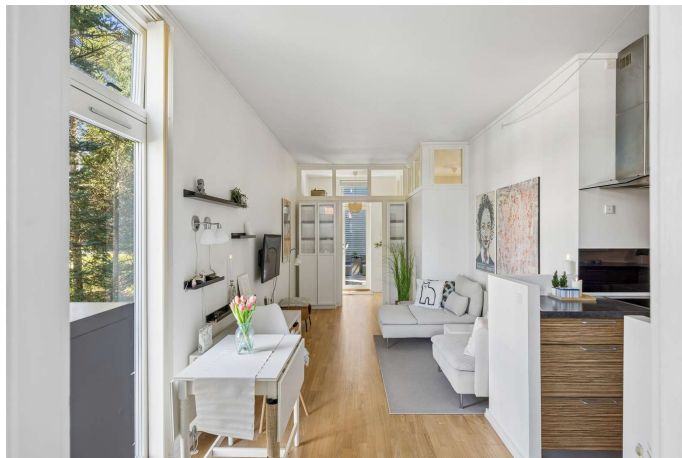
Køkken



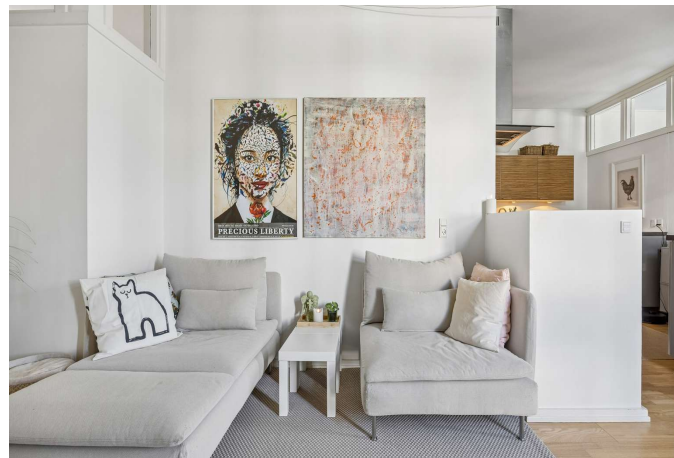
Gang



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Stue



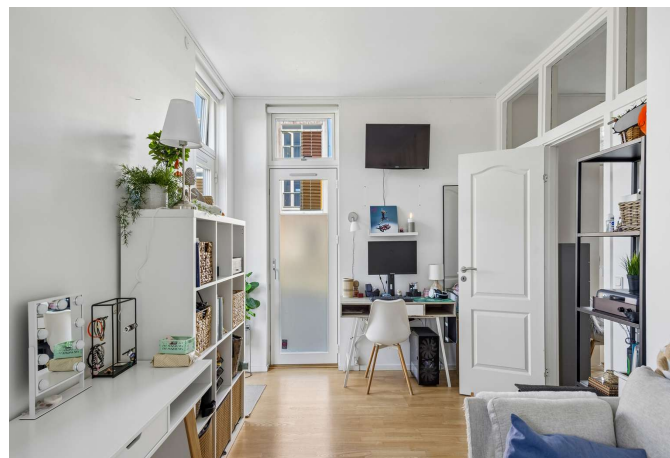
Stue



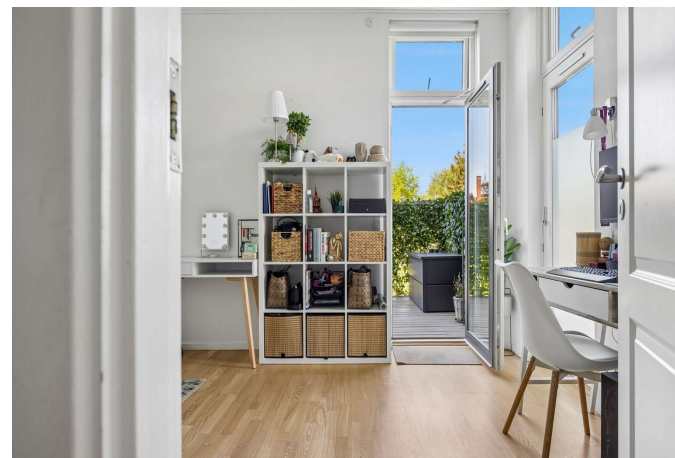
Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

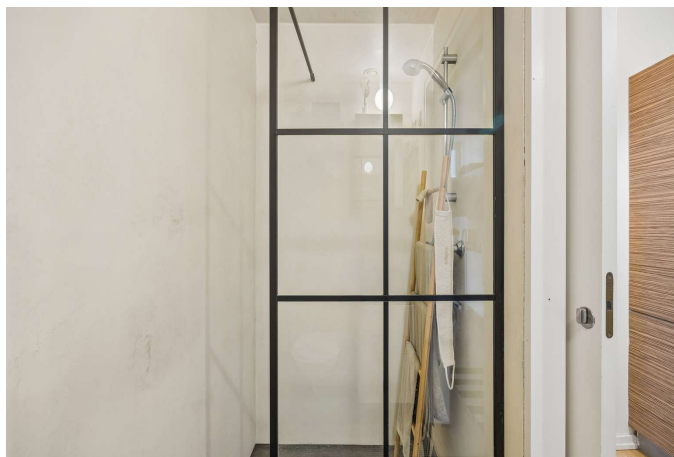
Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Terrasse



Terrasse

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

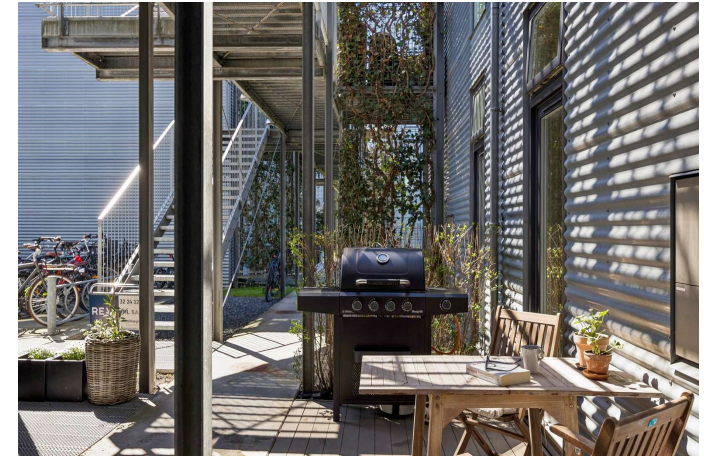
Dato: 11.05.2026



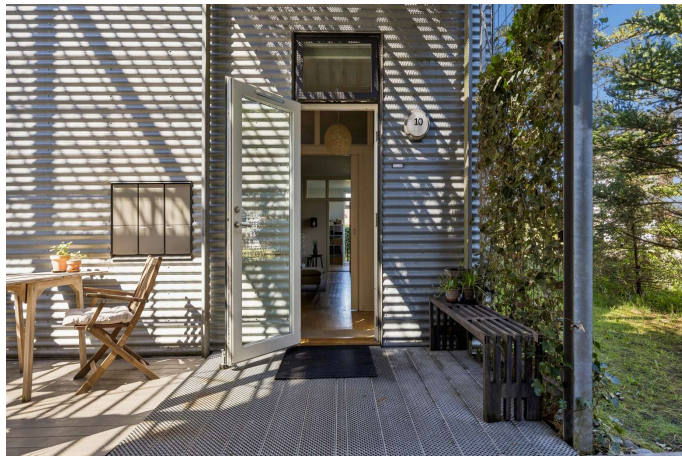
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Område



Udsigt



Terrasse



Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Have



Ejendommen



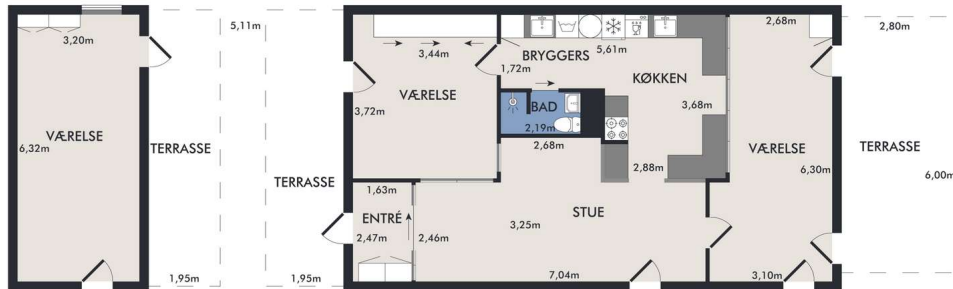
Ejendommen



Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

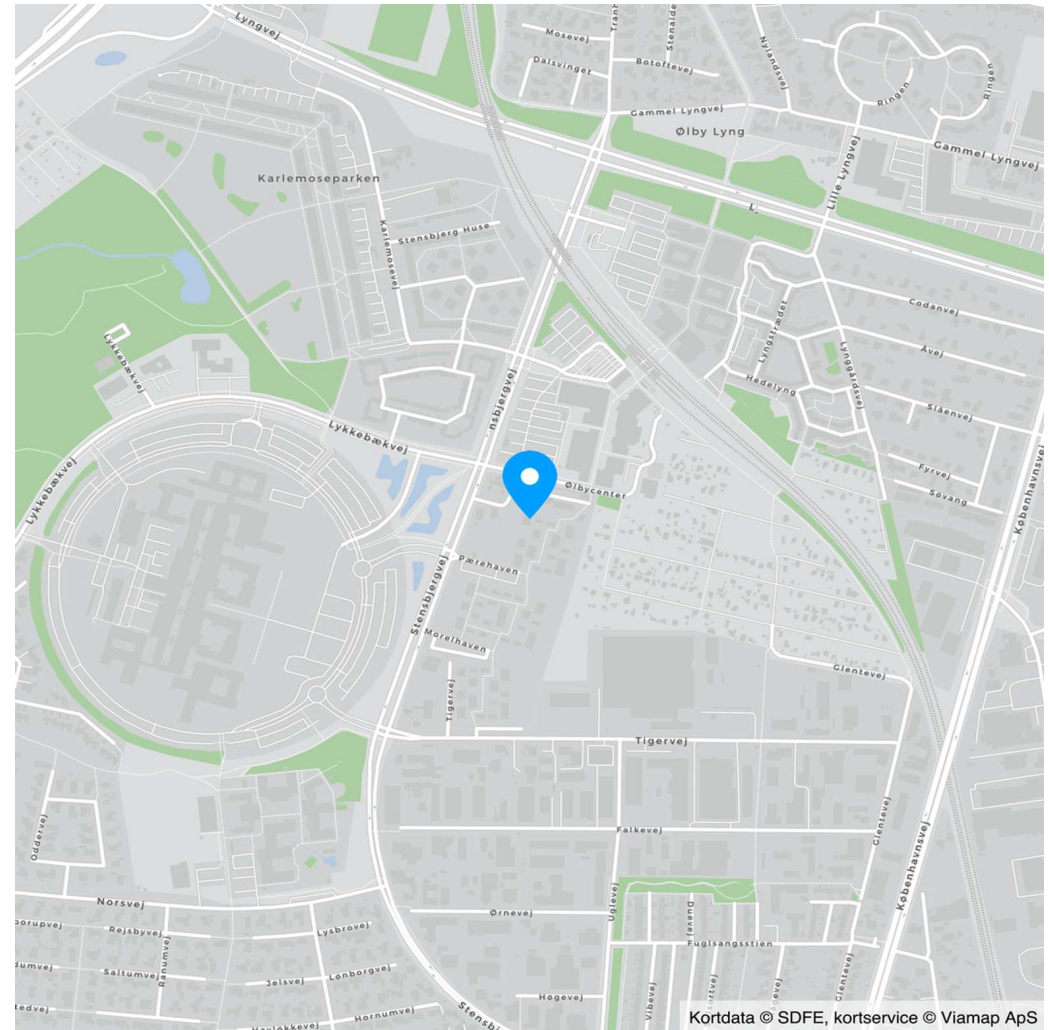
Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33b Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	270826
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Tinglyst areal:	111 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	111 m ²
BBR-boligareal:	123 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 26.02.1971 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 15.06.1998 - Dekl. ang. bygningshøjde og -afstand i forhold til 33-h ibd.
- Nr. 3: 15.07.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Frugthaverne i Ølby.
- Nr. 4: 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.
- Nr. 5: 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.1.

Planer

18. Lokalplan
21. Kommuneplan

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B + B

Adresse: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

kr. 3.650.000

Tinglysningsafgift af skødet

kr. 23.750

I alt

kr. 3.673.750

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.027 md. / 240.329 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.090 md. / 193.082 år v/26,13 %

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: 30.04.2026

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: Pærehaven 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 150-1740
Ejerudgift/md.: kr. 0

Dato: 11.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 2.188.000
Nr. 8: hovedstol kr. 433.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 1232 / 78419
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer besvarelse fra ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

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

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.