



REAL

Pærehaven 67, 4600 Køge

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
2.895.000
3.862
2004

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

99
3
Ja
B

Sagsnr. **150-1500**

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 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026



Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende øverst oppe og yderst i den eftertragtede bebyggelse Frugthaverne. Med et boligareal på 99 kvadratmeter, bygget i 2004, tilbyder denne lejlighed en moderne og veldrevet ramme for dit nye hjem. Ejerforeningen er kendt for sin gode drift og det hyggelige havemiljø, der inkluderer grønne områder og legepladser, som gør det ideelt for både familier og par.

Lejligheden byder på en god indretning med entré, hvor der er plads til at hænge overtøjet. Køkkenet fra TVIS præsenterer flotte løsninger og ligger i åben forbindelse med et stort køkken-alrum samt stuen. Herfra er der udgang til en sydvendt altan, hvor du kan nyde udsigten over de grønne arealer. De to gode værelser giver rig mulighed for både soveværelse og kontor eller børneværelse.

##

Derudover har lejligheden et praktisk bryggers samt et badeværelse med gulvvarme, hvilket sikrer komfort året rundt. Den høje loftshøjde bidrager til en lys og rummelig atmosfære gennem hele boligen. Lejligheden fremstår i god stand og er klar til indflytning uden behov for større renoveringer.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på S-togsstationer samt hurtigtog direkte til København gør pendling nemt. Derudover er der nem adgang til daglige indkøbsmuligheder samt naturskønne omgivelser ved Åsen – perfekt til gå- eller cykelture. En kort cykeltur bringer dig også hurtigt ind til Køge C med alle dens tilbud af butikker, caféer og kulturtilbud.

Til lejligheden hører også depotrum samt gode parkeringsforhold lige ved døren, hvilket gør hverdagen bekvem for bilejere såvel som dem uden bil.

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: Anders Riis

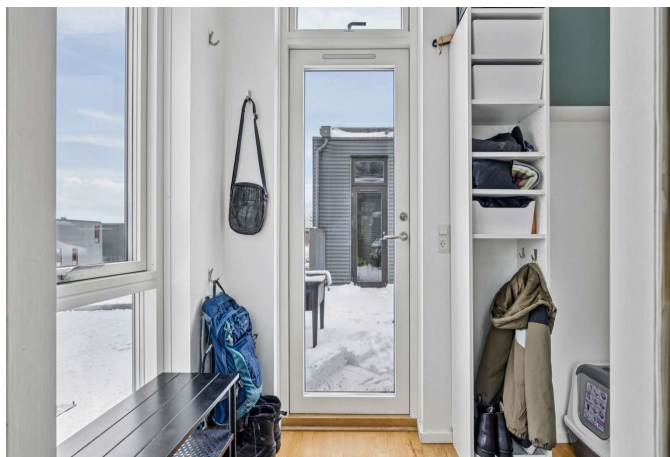
Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026



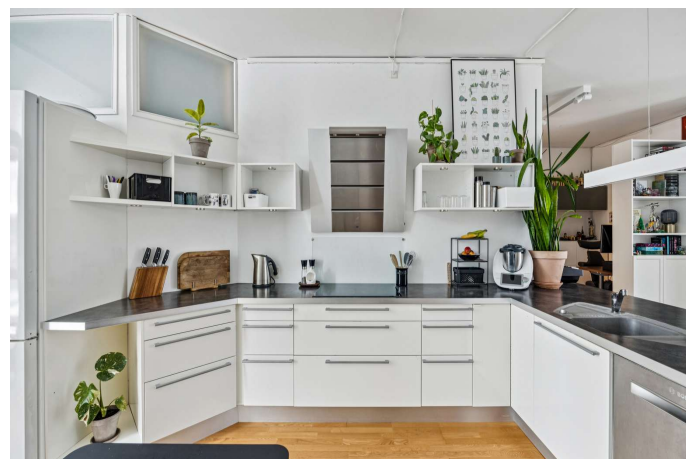
Ejendommen



Gang



Køkken



Køkken



Stue



Køkken

Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026



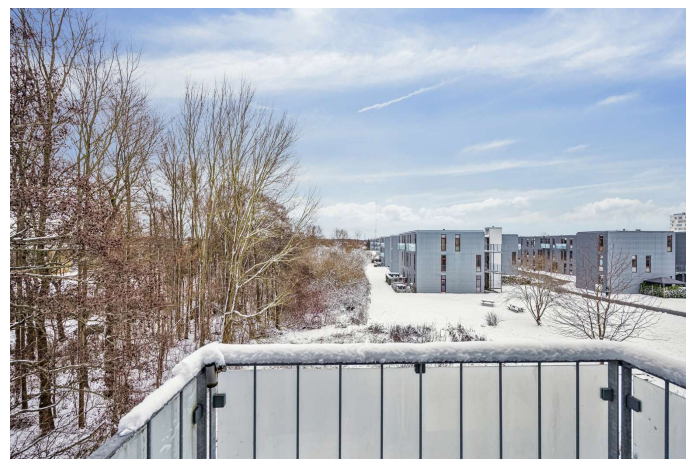
Stue



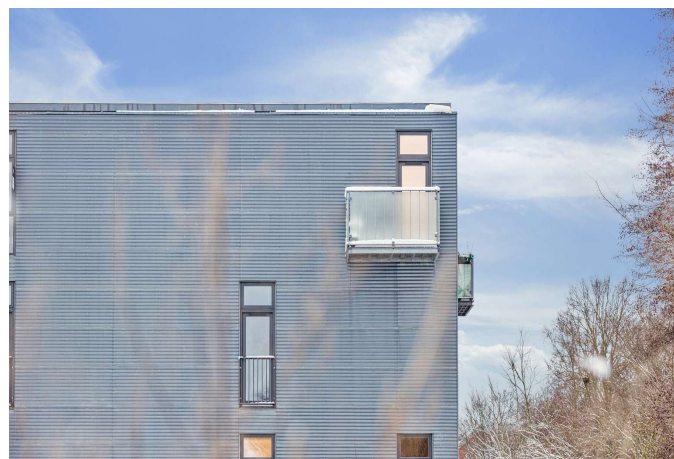
Stue



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

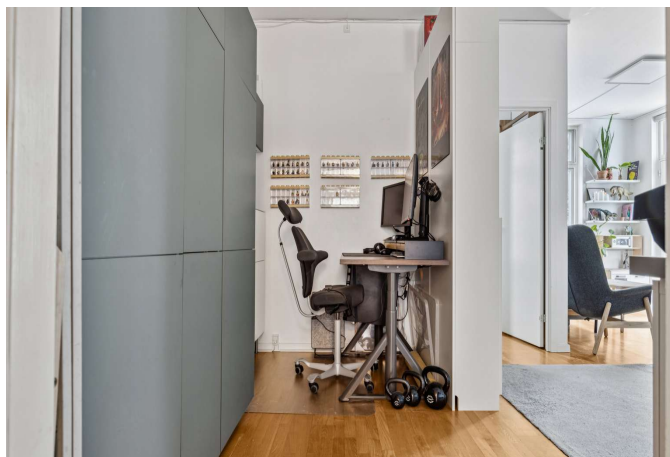
Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

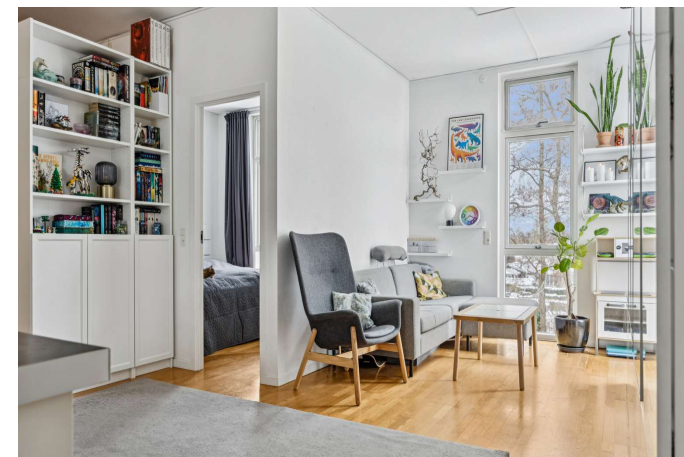
Dato: 17.02.2026



Køkken



Gang



Værelse



Værelse



Køkken

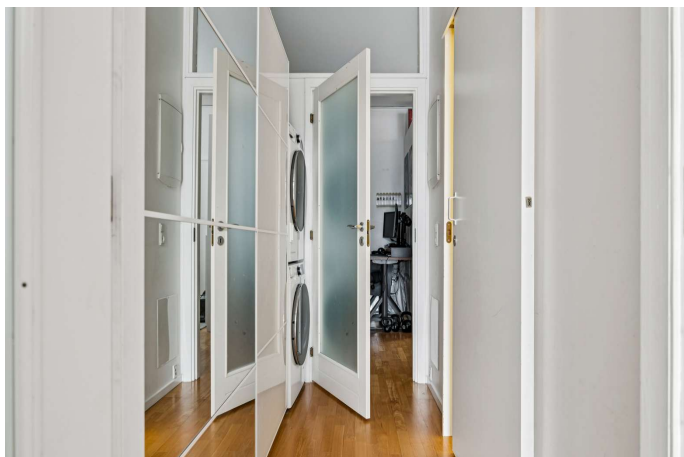


Køkken

Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026



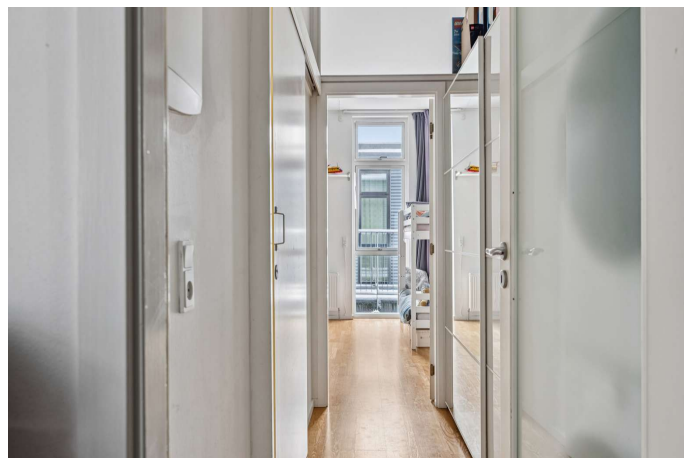
Entre



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33b Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	270871
Ejerl. Nr.:	67
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.377.000
Grundværdi:	1.193.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.901.600
Grundlag for grundskyld:	954.400

Arealer**

Tinglyst areal:	86 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	84 m ²
Heraf Depot i stuen	2 m ²
BBR-boligareal:	99 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

14. Lokalplan nr. 2-40.pdf

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (AEG, 2004), Emhætte (AEG, 2004), Køle/fryseskab (Samsung, 2010), Opvaskemaskine (Bosch, 2016), Vaskemaskine (LG, 2018), Tørretumbler (LG, 2018)

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 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.647 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Energimærke B



Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Fælleslån
Rottebekæmpelse

kr. 9.698
kr. 5.058
kr. 23.040
kr. 8.400
kr. 146

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
I alt

kr. 2.895.000
kr. 19.250
kr. 1.825
kr. 2.916.075

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 46.342

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.391 md. / 184.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.492 md. / 149.906 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.862

Dato: 17.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. døre og vinduer	73.434	31.12.2025
Foreningens medlemmer hæfter subsidært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtigelse overfor tredjemand jf. vedtægtens § 5 stk. 1.		

Ejerforening

Navn: EF Frugthaverne
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 987 / 78419
Tinglyst: 987 / 78419
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret - Depotrum

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

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 vækstet 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.