

Pærehaven 73, 4600 Køge

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**99**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.221**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2004**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **150-2056**

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

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026



Her får du en indflytningsklar ejerlejlighed på 99 veludnyttede kvadratmeter i attraktive Pærehaven. Boligen er opført i 2004 og fremstår særdeles indbydende efter en opdatering med nymalede vægge og nyslebne gulve. Det giver et lyst og velholdt udgangspunkt, hvor du kan flytte ind og hurtigt gøre hjemmet til dit eget. Planløsningen er både rummelig og funktionel med to gode værelser, et badeværelse samt et stort køkken/alrum, der naturligt samler hverdagen.

Køkken/alrummet er boligens oplagte hjerterum, hvor der er fine rammer om alt fra morgenkaffen til middagsselskaber og rolige aftener. Køkkenet er udskiftet omkring 2020 og bidrager med et moderne præg til rummet, mens den generøse størrelse giver mulighed for at indrette både spiseplads og hyggelig opholdsafdeling. De to værelser kan fleksibelt anvendes som soveværelse, kontor, børneværelse eller gæsteværelse alt efter behov, og badeværelset ligger praktisk i boligens indretning.

Fra lejligheden er der adgang til en altan, som giver et skønt ekstra uderum til frisk luft, en kop kaffe eller afslapning i det fri. Dertil kommer et depotrum, der gør det nemt at holde orden og få plads til de ting, der ikke behøver stå fremme i hverdagen. Beliggenheden i Pærehaven understreger boligens attraktive helhed og gør dette til et oplagt valg for dig, der ønsker en velholdt og moderne base med god plads. Her får du en bolig, der er klar til næste kapitel uden behov for omfattende istandsættelse.

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: Cille Stenberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

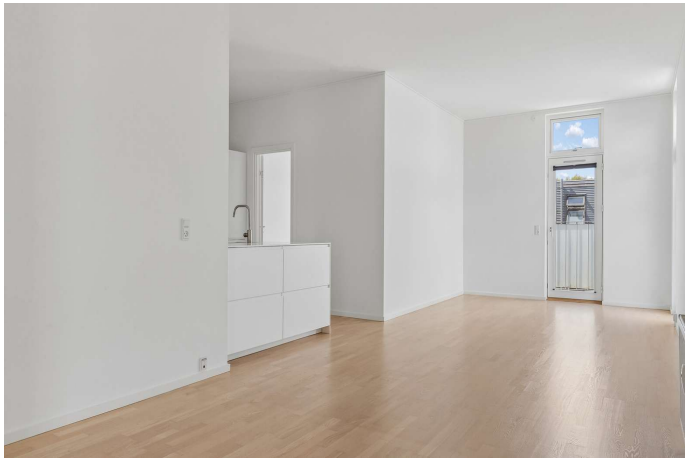
Dato: 18.11.2026



Stue



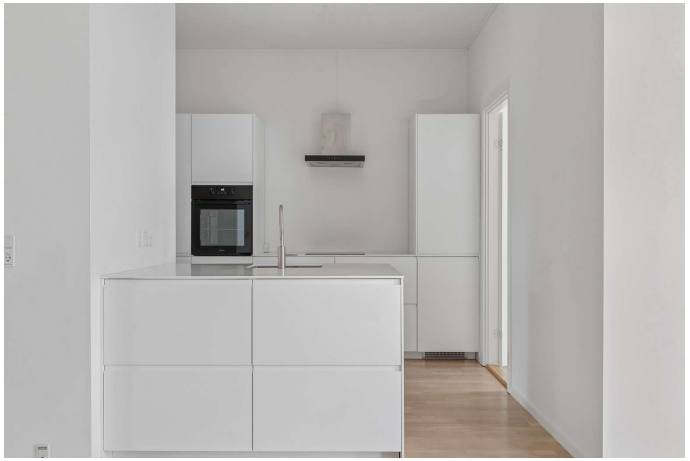
Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026



Værelse



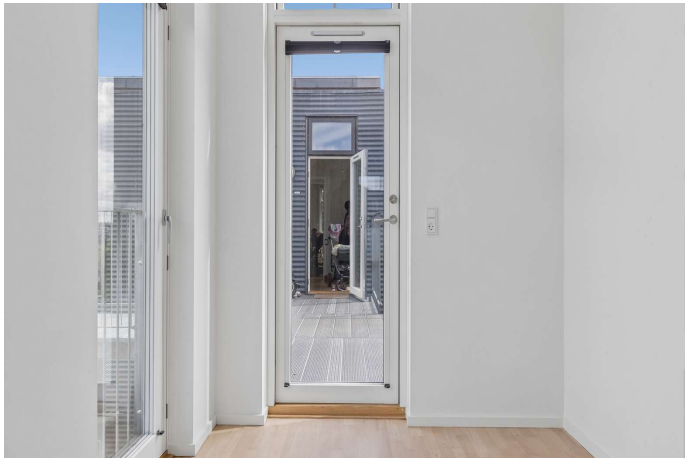
Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

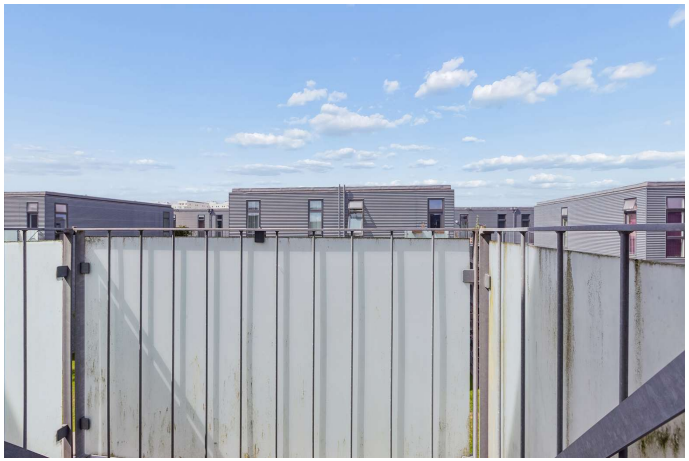
Dato: 18.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen

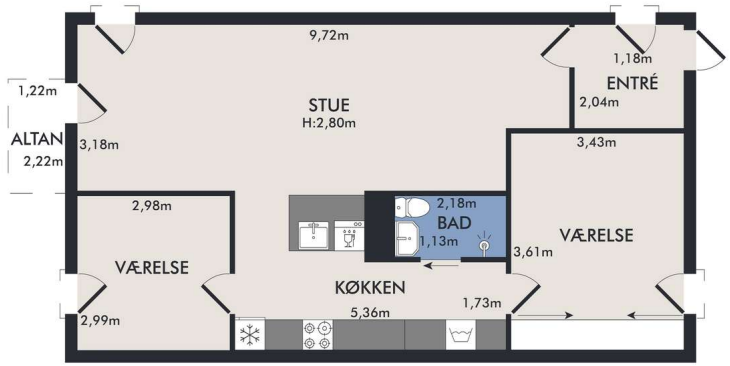
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

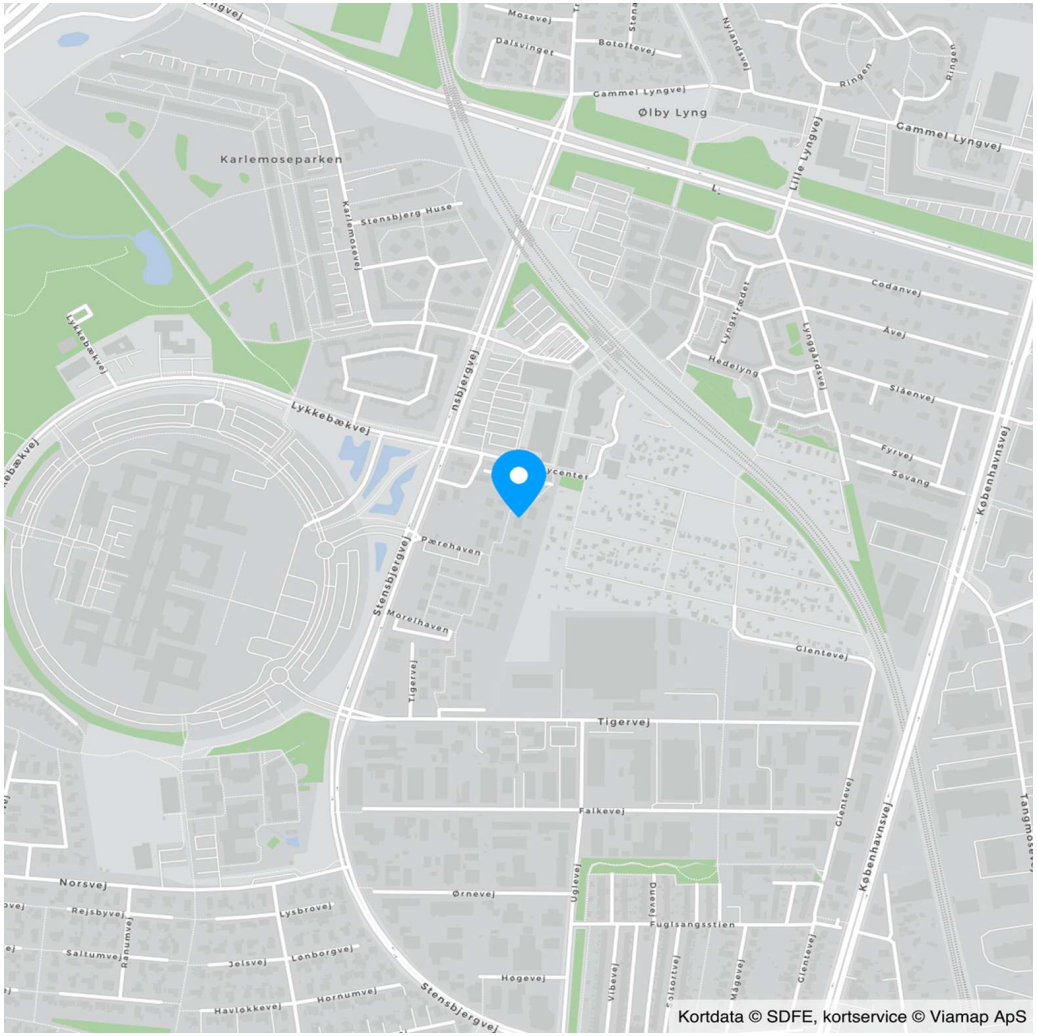
Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33b Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	270876
Ejerl. Nr.:	73
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.456.000
Grundværdi:	1.285.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.964.800
Grundlag for grundskyld:	1.028.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	86 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	84 m^2
- Heraf tinglyst areal til De-potrum	2 m^2
BBR-boligareal:	99 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res 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 for- hold 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 2-40 - Boliger syd for Ølby Center
14a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
14a. Kommuneplan 2B07 - Stensbjergvej

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Anvendelsesbegrænsninger
ingen oplyst.

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

Afventer sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026

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 forsikringspolicen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.764 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 drikkevandsintresser.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2056
Ejerudgift/md.: kr. 3.221

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.020
Grundskyld	kr.	5.448
Fællesudgifter	kr.	23.036
Rottebekæmpelse	kr.	146
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.651

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
I alt	kr.	3.417.250

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.062 md. / 228.739 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.316 md. / 183.797 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Pærehaven 73, 4600 Køge Kontantpris: kr. 3.395.000	Sagsnr.: 150-2056 Ejerudgift/md.: kr. 3.221	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 7: hovedstol kr. 1.800.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. døre og vinduer for nærværende lejlighed er indfriet		18.11.2026

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1232 / 78419
Tinglyst: 987 / 78419
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
ingen oplyst.

Fællesfaciliteter
ingen oplyst.

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.