



REAL

Pærehaven 67, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	99
Kontantpris	2.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.861		
Byggeår	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1500**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 3.861

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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.

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. 3.861

Dato: 30.01.2026

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 kælderrum samt gode parkeringsforhold lige ved døren, hvilket gør hverdagen bekvem for bilejere såvel som dem uden bil.

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

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026



Ejendommen



Gang



Køkken



Køkken



Stue



Køkken

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

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026



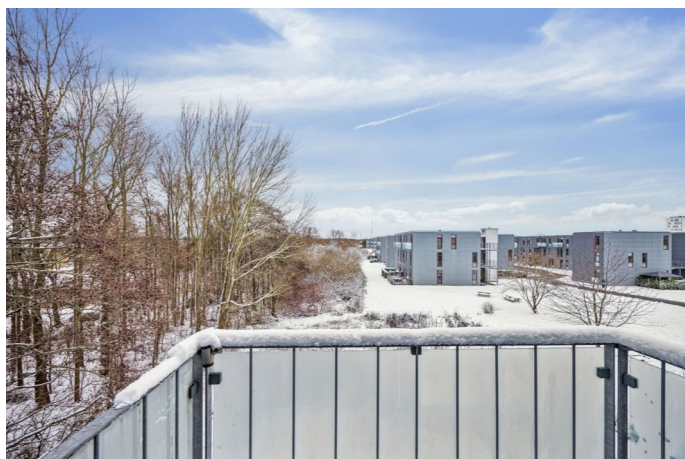
Stue



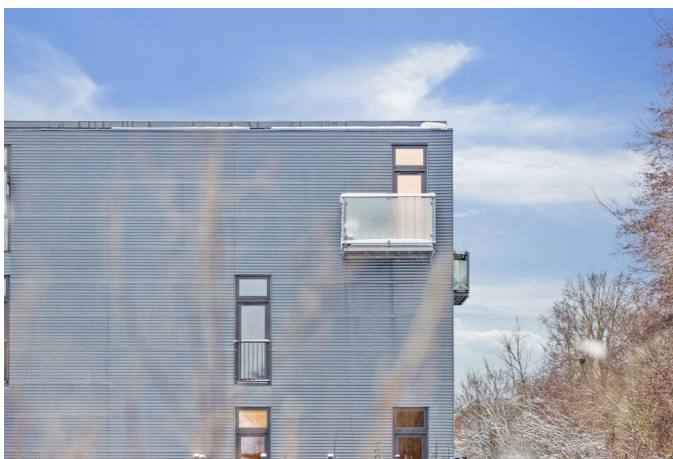
Stue



Udsigt



Udsigt



Ejendommen

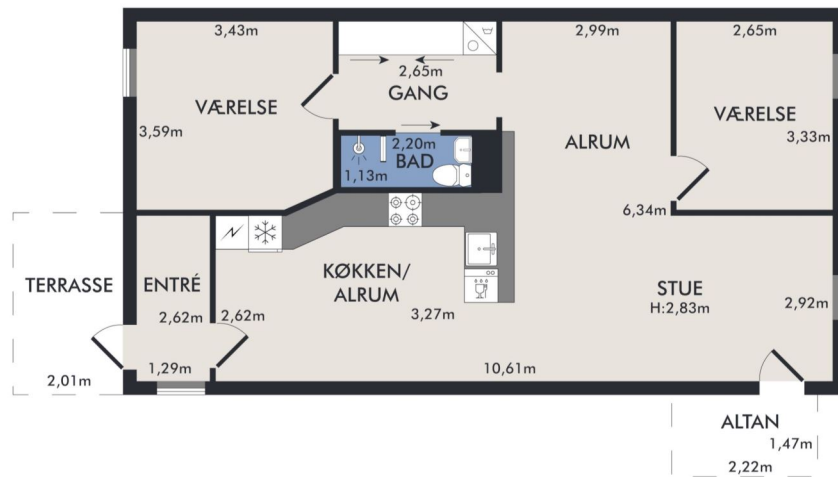


Ejendommen

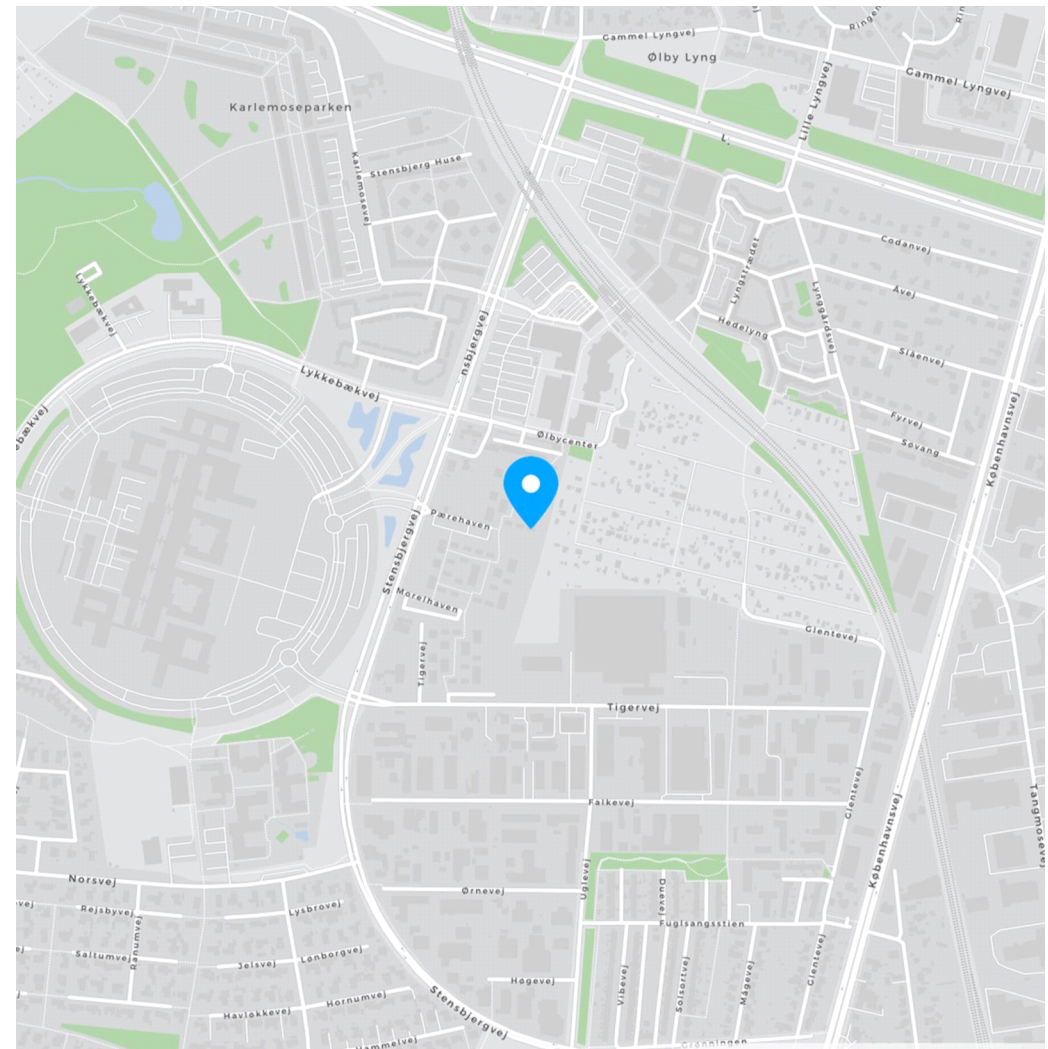
Adresse: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33 b Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	270871
Ejl.nr.:	67
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	86 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²

BBR-boligareal:	99 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.02.1971 - Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 15.06.1998 - Dekl. ang. bygningshøjde og -afstand i for- hold til 33-h ibd.
Nr. 3 lyst d. 15.07.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Frugthaverne i Ølby.
Nr. 4 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.
Nr. 5 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.1.

Planer:

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Voss
Kogeplade - AEG
Emhætte - AEG
Køle/fryseskab - Samsung
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - LG
Tørretumbler - LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 4.647 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 Elinstallationssrapport.

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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



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

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.698	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	5.058	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Ejerforening	kr.	23.036	Ejerskiftegebyr	kr.	1.750
Fælleslån	kr.	8.397	I alt	kr.	2.916.000
Rottebekæmpelse	kr.	146			

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

46.336

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 15.544 md./ 186.532 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.634 md./ 151.608 år v/24,90%
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: 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: 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: Pærehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1500
Ejerudgift/md.: kr. 3.861

Dato: 30.01.2026

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.

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.

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.407.392	1.472.997	1.471.162	DKK	3,5	100.930	22,50	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 987/78419
Adm. fordelingstal: 987/78.419
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret - Depotrum

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 sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.