



REAL

Blommehaven 67, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	2.145.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.934		
Byggear	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1234**

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: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende i det eftertragtede område Frugthaven, hvor du kan nyde en fantastisk udsigt fra øverste etage. Lejligheden byder på 75 kvadratmeter veludnyttet boligareal, der blev opført i 2008. Her er tale om en veldrevet ejerforening med gode fælles faciliteter, herunder elevator, som gør hverdagen lidt lettere.

Indenfor mødes du af et lyst og venligt køkken-alrum, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. De separate soveværelser giver mulighed for privatliv og ro, mens det store rummelige brusebadeværelse sikrer komfort i dagligdagen. Denne lejlighed er den perfekte begynderbolig for dem, der ønsker at bo centralt men samtidig have adgang til grønne områder.

Frugthavernes charmerende gårdmiljø tilbyder borde-bænkesæt og legeplads omgivet af grønne områder – ideelt for både afslapning og leg. Beliggenheden er yderst central i Køge; kun en kort gåtur fra Ølby station med S-tog forbindelser samt diverse indkøbsmuligheder lige ved hånden. Derudover har du nem adgang til motorvejen samt kort afstand til Køge C.

For dem der værdsætter udendørs aktiviteter eller blot ønsker at nyde naturen, byder området på grønne fællesarealer samt gode parkeringsmuligheder og tæt på Køge svømmehal. Dette hjem kombinerer bekvemmelighed med skøn natur lige udenfor døren – en sjælden perle midt i byen.

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: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

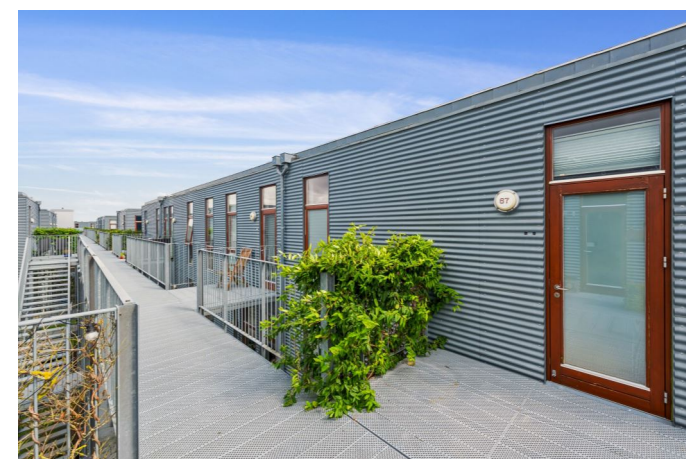
Dato: 07.12.2025



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Kommune: Køge

Matr.nr.: 33 I Ølby By, Højelse

BFE-nr.: 271740

Ejl.nr.: 67

Zonestatus: Byzone

Vand: Offentlig

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Offentlig

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 2.063.000 kr.

Grundværdi: 993.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.650.400 kr.

Grundlag for grundskyld: 794.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. IKEA, Kogeplade mrk Siemens, Emhætte mrk. Silverline, Køle/fryseskab mrk. Siemens, Opvaskemaskine mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Whirlpool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.833 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 C.

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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.417	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	4.210	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Ejerforening	kr.	19.259	Ejerskiftegebyr	kr.	1.750
Fælleslån - Elevator	kr.	3.198	I alt	kr.	2.161.500
Rottebekæmpelse	kr.	130	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		35.214			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.310 md./ 135.724 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.183 md./ 110.191 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 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: 04.12.2025
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: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025

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: BeskrivelseBeløbPr. dato Fælleslån - Elevator31.41930.06.2025		
---	--	--	--	---	--	--

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
Nordea kredit/F2 Rentetilpasningslån	Kontantlån	567.542	577.295	574.766	DKK	2,47	56.602	13,25	3,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 752/78799
Adm. fordelingstal: 75,2/7879,9
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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 forhold til 33-h ibd
Nr. 3 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.1.
Nr. 4 lyst d. 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.
Nr. 5 lyst d. 22.06.2006 - Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4 Påtale Køge kommune.
Nr. 6 lyst d. 23.08.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Blommehaven
Nr. 10 lyst d. 16.06.2025 - Dekl. om fjernvarme

Planer
Lokalplan nr. 2-40.1. & Lokalplan nr. 2-40
Kommuneplan 2021-2033

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten
Nr. 1 lyst d. 26.02.1971 lbnr. 1886-19 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 19_A_379
Nr. 2 lyst d. 15.06.1998 lbnr. 17140-19 Tillægstekst Dekl. ang. bygningshøjde og -afstand i forhold til 33-h ibd. Filnavn: 19_A_379
Nr. 3 lyst d. 18.11.2004 lbnr. 29985-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 2-40.1. Filnavn: 19_A_379
Nr. 4 lyst d. 18.11.2004 lbnr. 30213-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 2-40. Filnavn: 19_B_536
Nr. 5 lyst d. 22.06.2006 lbnr. 15987-19 Tillægstekst Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4 Påtale Køge kommune. Forud for pantegæld. Filnavn: 19_A_379
Nr. 6 lyst d. 23.08.2007 lbnr. 17163-19 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Blommehaven Tillige lyst pantstiftende anm h 1, Filnavn: 19_AG_169
Nr. 10 lyst d. 16.06.2025 lbnr. 1016817622 Filnavn: 0a2e3556-60f4-40f5-a407-28639d1dcc89
Nr. 1 lyst d. 26.02.1971 lbnr. 1886-19 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 19_A_379
Nr. 2 lyst d. 15.06.1998 lbnr. 17140-19 Tillægstekst Dekl. ang. bygningshøjde og -afstand i forhold til 33-h ibd. Filnavn: 19_A_379
Nr. 3 lyst d. 18.11.2004 lbnr. 29985-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 2-40.1. Filnavn: 19_A_379
Nr. 4 lyst d. 18.11.2004 lbnr. 30213-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 2-40. Filnavn: 19_B_536
Nr. 5 lyst d. 22.06.2006 lbnr. 15987-19 Tillægstekst Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4 Påtale Køge kommune. Forud for pantegæld. Filnavn: 19_A_379
Nr. 6 lyst d. 23.08.2007 lbnr. 17163-19 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Blommehaven Tillige lyst pantstiftende anm h 1, Filnavn: 19_AG_169
Nr. 10 lyst d. 16.06.2025 lbnr. 1016817622 Filnavn: 0a2e3556-60f4-40f5-a407-28639d1dcc89

Brugsret og fællesfaciliteter:
Depotrum



Adresse: Blommehaven 67, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 150-1234
Ejerudgift/md.: kr. 2.934

Dato: 07.12.2025

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.