



REAL

Blommehaven 20, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	99
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.702		
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1207**

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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed, der byder på hele 99 kvadratmeter af moderne komfort og stil. Beliggende i det eftertragtede område Frugthaverne, er denne lejlighed en del af en god og veldrevet ejerforening, hvor du kan nyde godt af fællesfaciliteter som elevator og depotrum. Lejligheden er perfekt placeret i bebyggelsen, hvilket sikrer både ro og lysindfald.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entré med rigelig plads til både sko og overtøj. Herfra åbner boligen sig op mod et stort køkkenalrum, der fungerer som hjemmets hjerte. Med spiseplads og sofahjørne er dette rum ideelt til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med familie og venner. De tre gode værelser giver masser af muligheder for at indrette soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor alt efter behov. Et af værelserne har endda adgang til en vestvendt altan, hvor du kan nyde aftensolen.

Badeværelset fremstår pænt med brus samt gulvvarme for ekstra komfort på de kolde dage. I forlængelse af køkkenet finder du et praktisk bryggers udstyret med vaskemaskine samt opbevaringsmuligheder – perfekt til den travle hverdag.

Lejligheden er i god stand og meget velholdt takket være kun én ejer siden opførelsen i 2008. Ny slebne gulve gør den helt indflytningsklar for sin nye ejer.

Frugthavernes hyggelige gårdmiljø tilbyder borde-bænkesæt, legeplads samt grønne områder – ideelt for både afslapning og leg. Beliggenheden er yderst central i Køge; tæt på Ølby station med S-tog forbindelser samt diverse indkøbsmuligheder lige ved hånden. Du har desuden nem adgang til motorvejen samt kort afstand til Køge C.

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: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Værelse

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025



Værelse



Terrasse



Altan



Badeværelse



Badeværelse

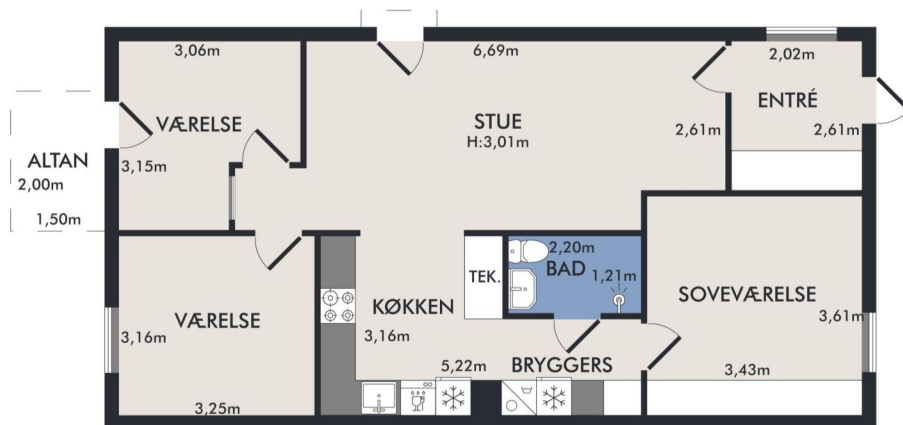


Badeværelse

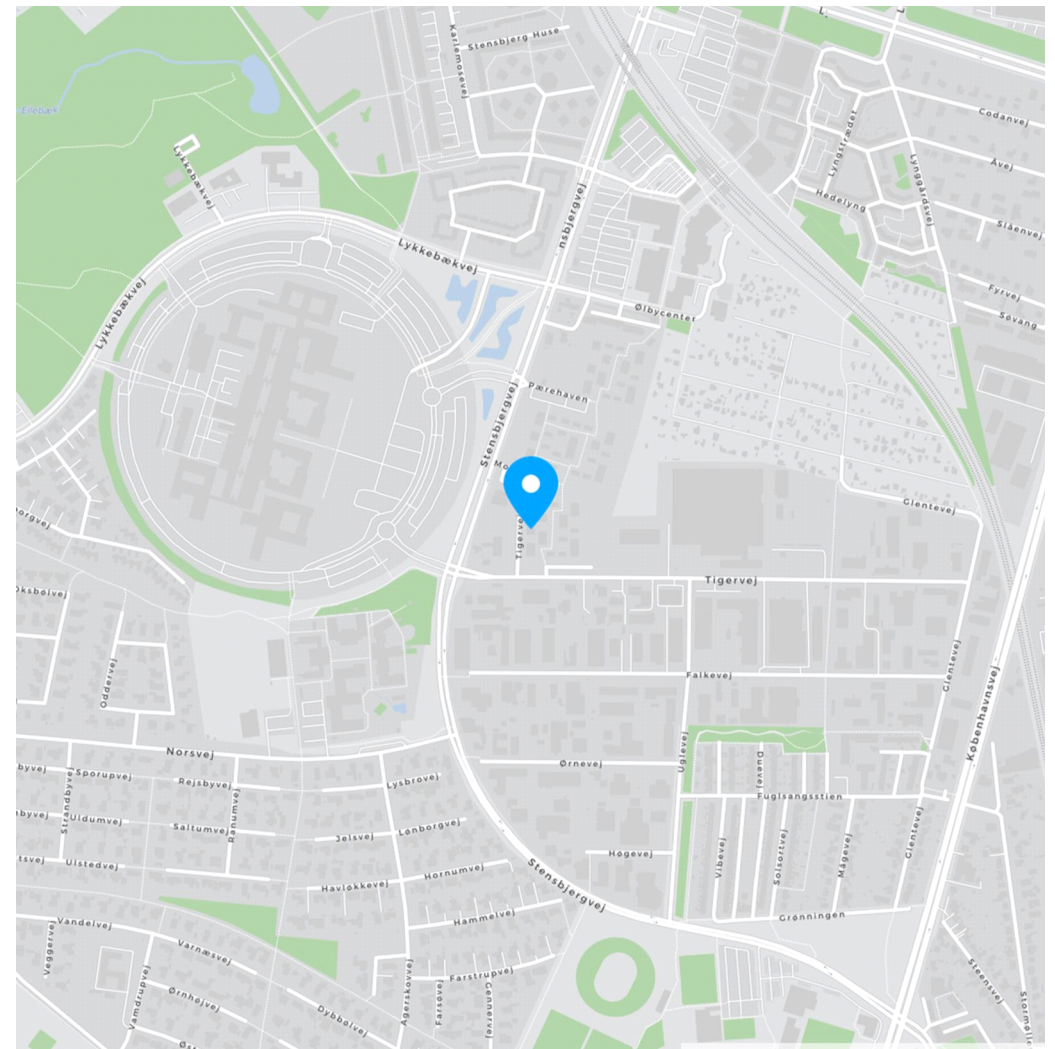
Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	33 I Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	271689
Ejl.nr.:	20
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:	2.416.000 kr.
Grundværdi:	1.159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.932.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	927.200 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 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
Nr. 6 lyst d. 23.08.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Blommehaven
Nr. 9 lyst d. 16.06.2025 - Deklaration om fjernvarme

Planer

Lokalplan nr. 2.40
Lokalplan nr. 2-40.1
Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Køge Kommune og derfor omfattet af Køge Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Køge kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10683747_1643880808821.pdf

Der henvises desuden til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Gorenje
Tørretumbler - Bosch
Køleskab - Siemens
Fryser - Liebherr
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 08.09.2025

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsintresser.



Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.857	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	4.914	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Ejerforening	kr.	25.405	Ejerskiftegebyr	kr.	1.750
Fælleslån - Elevator	kr.	4.117	I alt	kr.	2.916.000
Rottebekæmpelse	kr.	125			

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

44.419

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 15.885 md./ 190.616 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.731 md./ 152.776 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 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: 31.07.2025
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 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 150-1207
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 08.09.2025

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: Beskrivelse Fælleslån - Elevator, hovedstol	Beløb 41.447	Pr. dato 30.06.2025
---	---	-----------------	------------------------

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.403.073	1.403.073	1.409.638	DKK	2,12	44.608	23,25	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 992/78799
Adm. fordelingstal: 99,2/7879,9
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:
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.