



REAL

Blommehaven 20, 4600 Køge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	99
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.815	Altan	Ja
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **150-2082**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

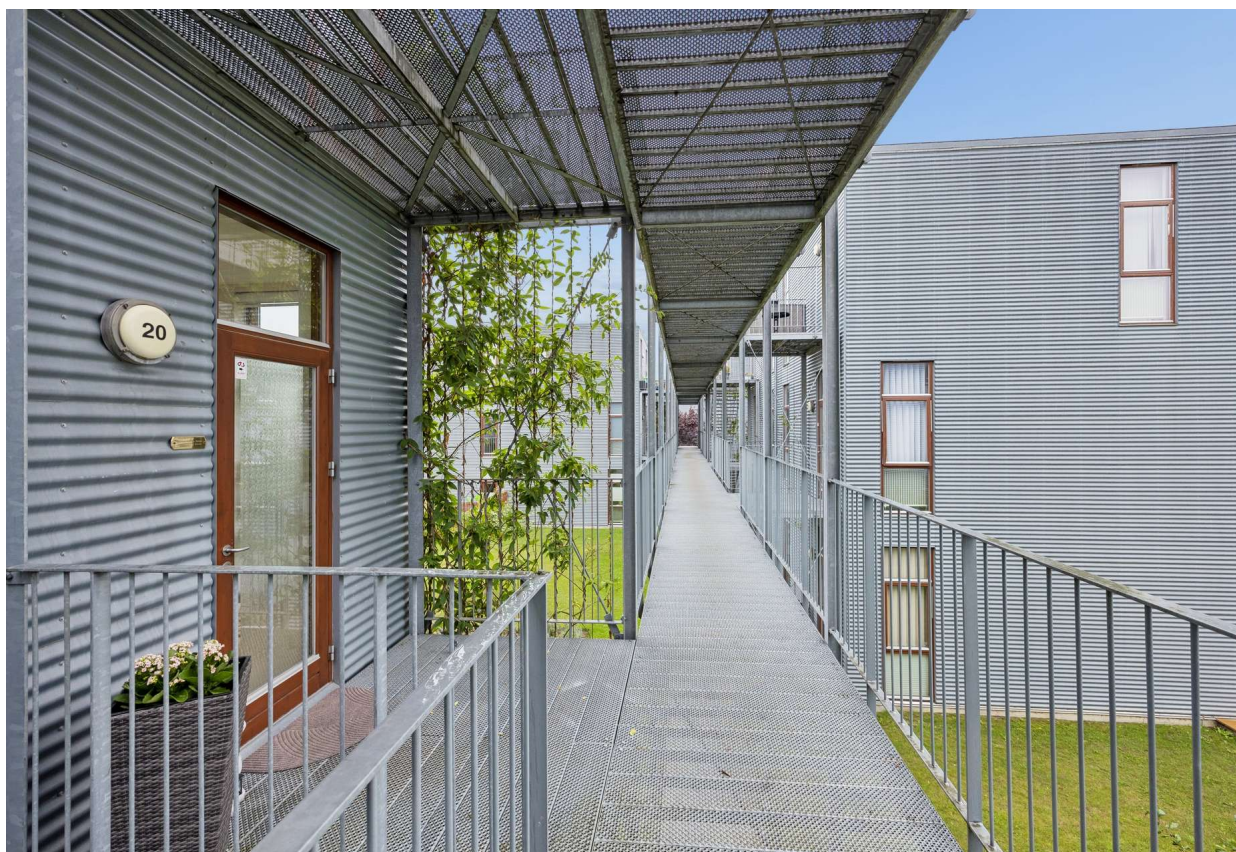
Salgsopstilling

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: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026



Velkommen til en lys og indbydende ejerlejlighed i Frugthaverne, hvor moderne komfort, gennemtænkt indretning og en attraktiv beliggenhed i Køge går op i en højere enhed. Lejligheden er opført i 2008, rummer 99 veldisponerede kvadratmeter og fremstår i flot, velholdt stand, så her kan I flytte direkte ind og straks begynde at nyde hverdagen. Ejendommen har elevator, og den veldrevne ejerforening sikrer en tryk og velfungerende ramme om livet her.

Fra den pæne entré får I en behagelig velkomst til boligen, der byder på en særdeles velfungerende planløsning. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor lyset strømmer ind, og hvor der er god plads til både spiseafdeling, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Det hvide elementkøkken er pænt, velholdt og indrettet med gode arbejdsflader, mens det praktiske bryggers i direkte forlængelse giver ekstra opbevaringsplads og letter hverdagens gøremål.

Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse samt to gode, fleksible værelser, der kan indrettes som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum efter behov. Det ene værelse har udgang til egen altan, som giver et dejligt uderum til morgenkaffen eller en rolig stund i solen. Badeværelset er flot og tidløst indrettet med gulvvarme, hvilket understreger boligens høje komfort og indflytningsklare udtryk.

Udenfor venter Frugthavernes grønne fællesarealer med legepladser, hyggelige kroge og et godt fællesskab blandt beboerne. Parkering findes tæt ved ejendommen, og der er mulighed for opladning af elbil. Beliggenheden i Køge gør hverdagen nem med station og hurtigtog mod København inden for bekvem rækkevidde. Åsen kan nås til fods, mens Køge Centrum med butikker, caféer og byliv kun ligger en kort cykeltur herfra. Her får I kort sagt en moderne bolig med plads, kvalitet og nærhed til både natur og by.

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.

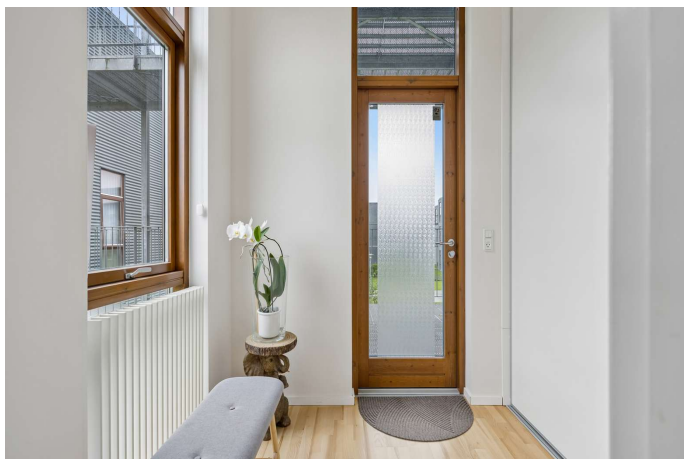
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

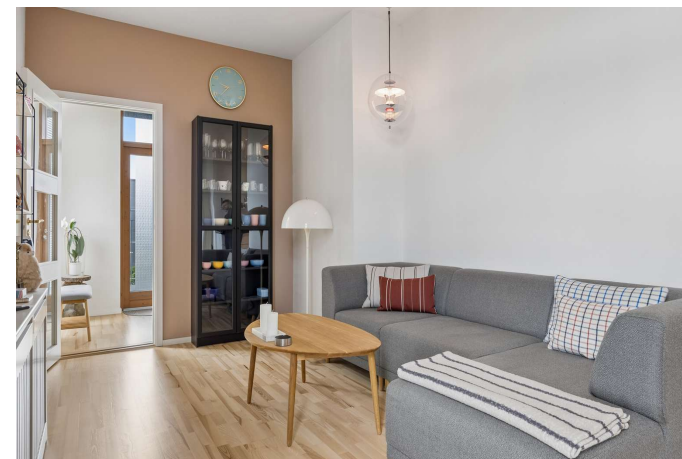
Dato: 07.09.2026



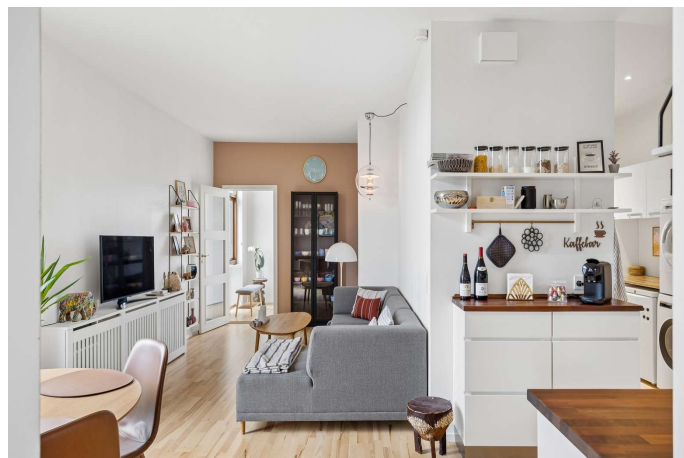
Gang



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026



Alrum



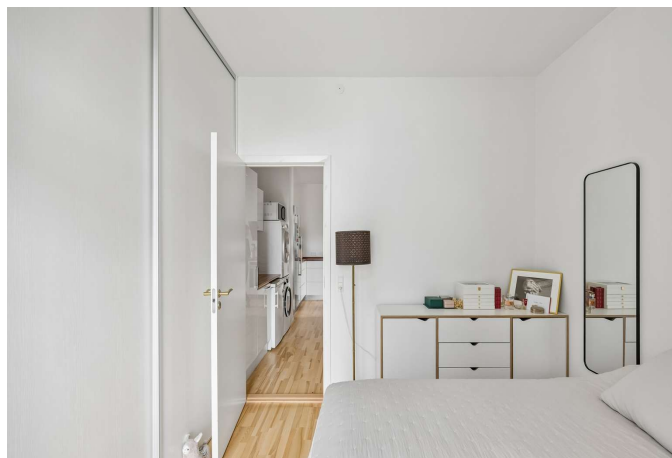
Alrum



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026



Værelse



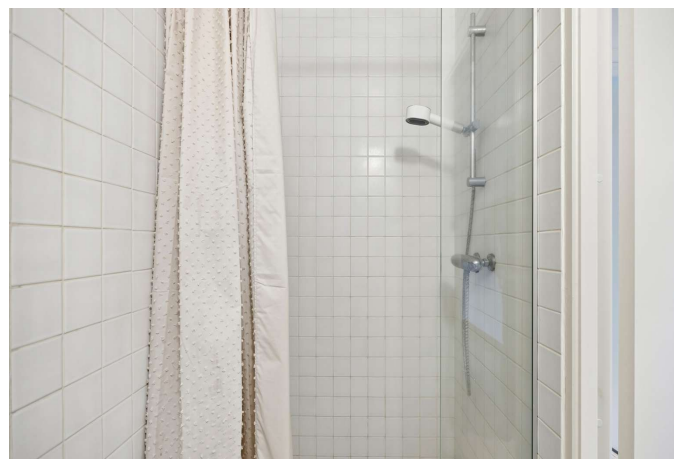
Altan



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

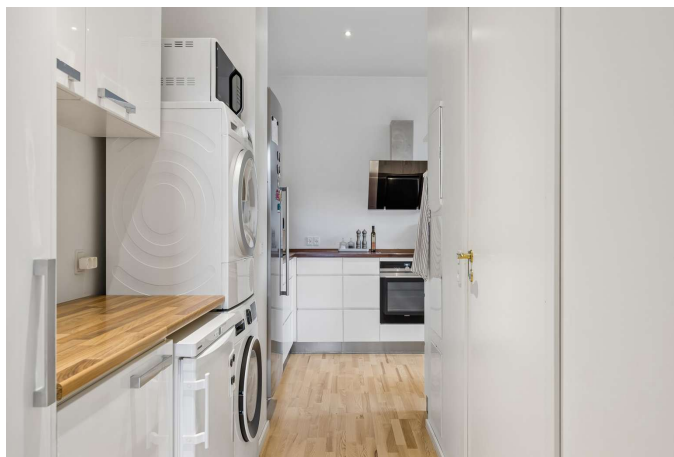
Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

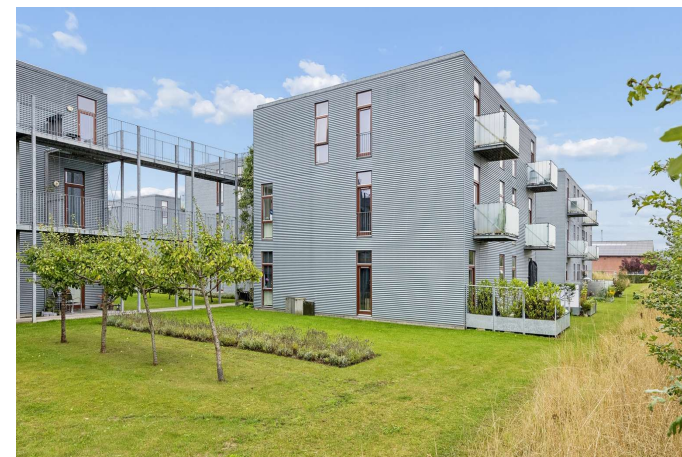
Dato: 07.09.2026



Bryggers



Bryggers

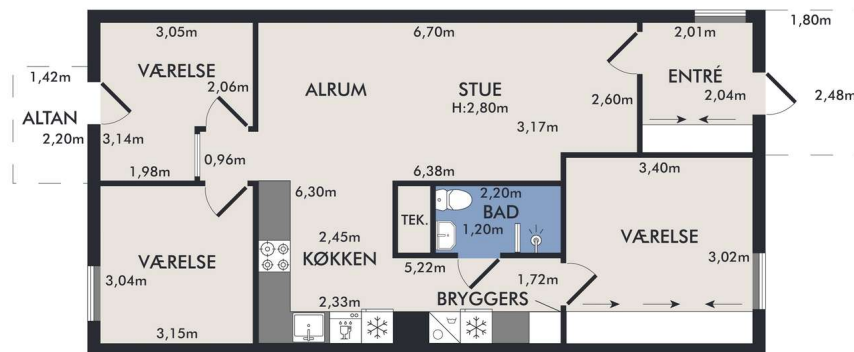


Ejendommen

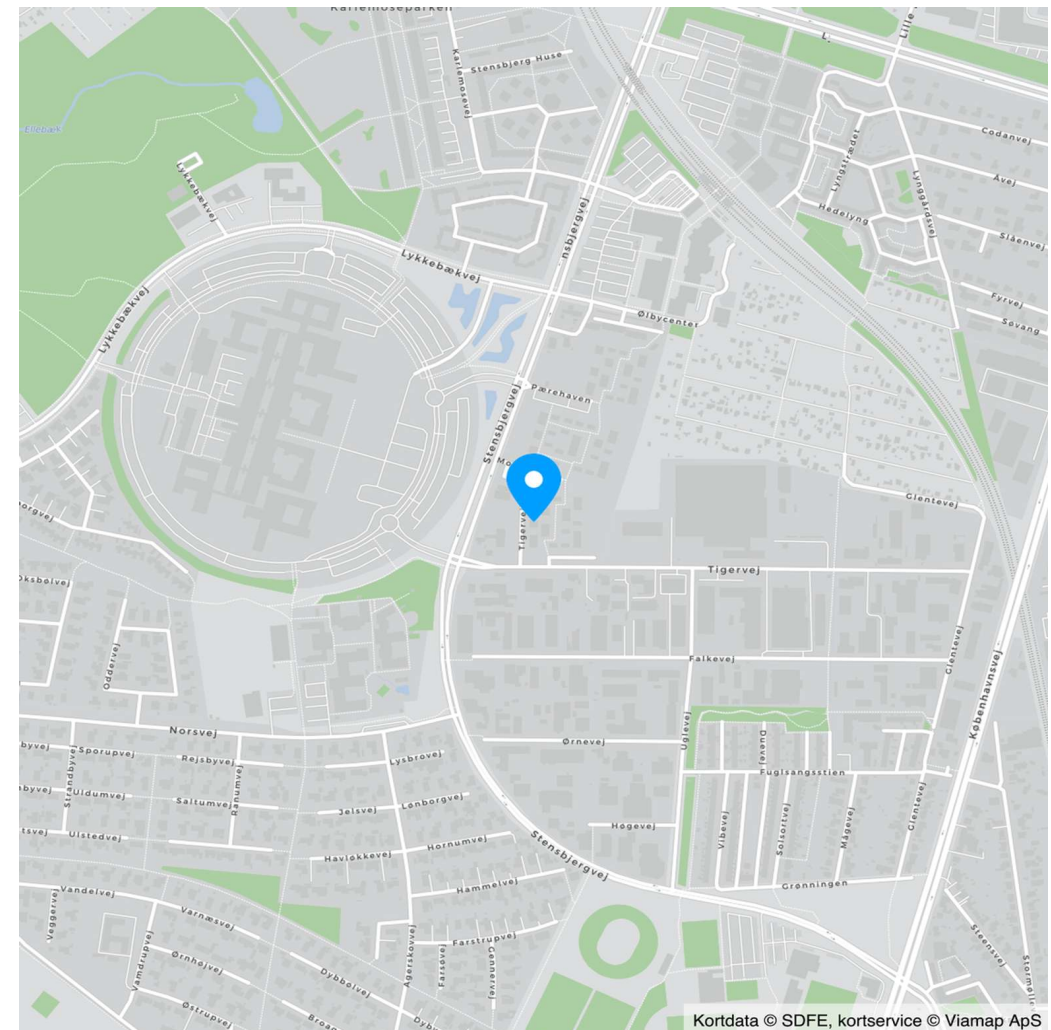
Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	331 Ølby By, Højelse
BFE-nr.:	271689
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.478.000
Grundværdi:	1.237.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.982.400
Grundlag for grundskyld:	989.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	86 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	84 m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	2 m ²

BBR-boligareal: 99 m²

** 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: 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.1.
- Nr. 4: 18.11.2004 - Lokalplan nr. 2-40.
- Nr. 5: 22.06.2006 - Dekl. ang. privat fællesvej i.h.t. § 34,4 Påtale Køge kommune. Forud for pantegæld.
- Nr. 6: 23.08.2007 - Påtegning1
- Nr. 6: 23.08.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Blommehaven Tillige lyst pantstiftende anm h 1,
- Nr. 6: 23.08.2007 - Påtegning2
- Nr. 8: 16.06.2025 - Deklaration om fjernvarme

Planer

- 14. Kommuneplan 2B07 - Stensbjergvej
- 14a. Lokalplan 2-40 - Boliger syd for Ølby Center
- 14b. Lokalplan 2-40.1 - Boliger syd for Ølby Center, etape 2

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Fryser (Liebherr)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026

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 foreningens forsikringspolice.

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 drikkevandsinteresser.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgas
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Blommehaven 20, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.110	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	5.245	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Rottebekæmpelse	kr.	146	Ejerskiftegebyr til EF	kr.	1.800
Fællesudgifter	kr.	26.167	I alt	kr.	3.419.050
Fælleslån - Elevatorprojekt	kr.	4.118			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	45.786		

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 18.714 md. / 224.573 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.035 md. / 180.422 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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. 3.395.000

Sagsnr.: 150-2082
Ejerudgift/md.: kr. 3.815

Dato: 07.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 2.235.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Elevator	39.428	30.06.2026

Ejerforening

Navn: E/F Blommehaven

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 99.2 / 7879.9

Tinglyst: 992 / 78799

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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

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.