

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 59 |
| Kontant | 3.995.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 5.160 | | |
| Byggeår | 1936 | Energimærke | C |

Sagsnr. **114-8431**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026



Lys og funktionel 2-værelses lejlighed med egen gårdhave

Johan Kellers Vej byder på en charmerende og velindrettet lejlighed, der skiller sig ud med en af de mest eftertragtede kvaliteter i byens boligmasse – en privat gårdhave, der giver udsigt til grønne omgivelser og mulighed for udendørs ophold lige uden for døren.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med lyse trægulve, høje lofter på 2,70 m og store vinduer, der trækker naturligt lys ind i alle rum. Stuen er rummelig og åbner direkte ud til gårdhaven, der med sin hæk og beplantning udgør et grønt og afskærmet fristed – perfekt til morgenmad i det fri eller afslapning i sommervarmen.

Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet med blågrå skabslåger, hvide overflader og hvide flisevægge, der giver et friskt og stilfuldt udtryk. Der er gaskomfur og god arbejdsplads, og køkkenet er gennemtænkt i både layout og materialevalg. Via entréen er der desuden adgang til et separat toilet, der giver en praktisk og velfungerende planløsning i det daglige.

Soveværelset er lyst og velproportioneret med vinduer mod de grønne omgivelser, og der er god plads til dobbeltseng og opbevaring. Den samlede planløsning er velfungerende og giver en naturlig adskillelse af boligens funktioner.

Med gårdhaven som et sjældent privilegium i bymæssig sammenhæng og en velfungerende og lys bolig er dette en oplagt mulighed for den køber, der ønsker det bedste fra begge verdener. Vi inviterer dig til en fremvisning – kom og oplev stemningen selv.

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.

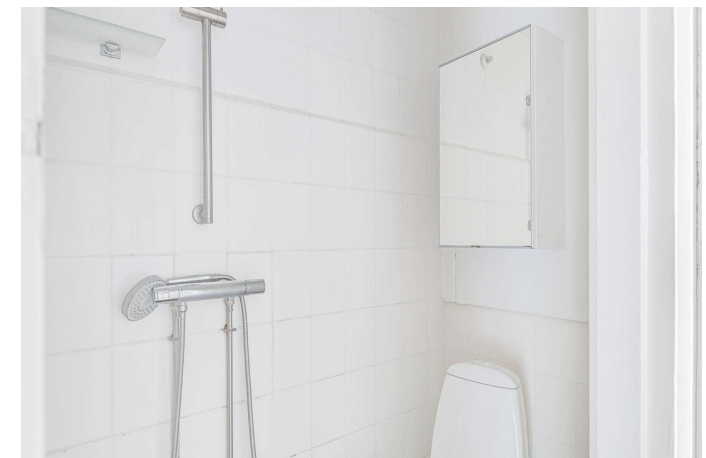
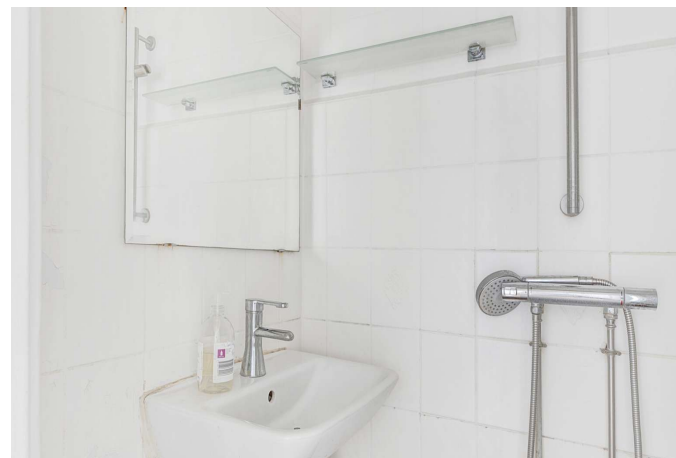
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

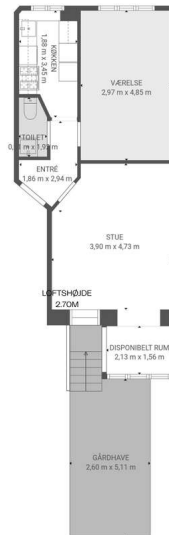
Dato: 02.06.2026



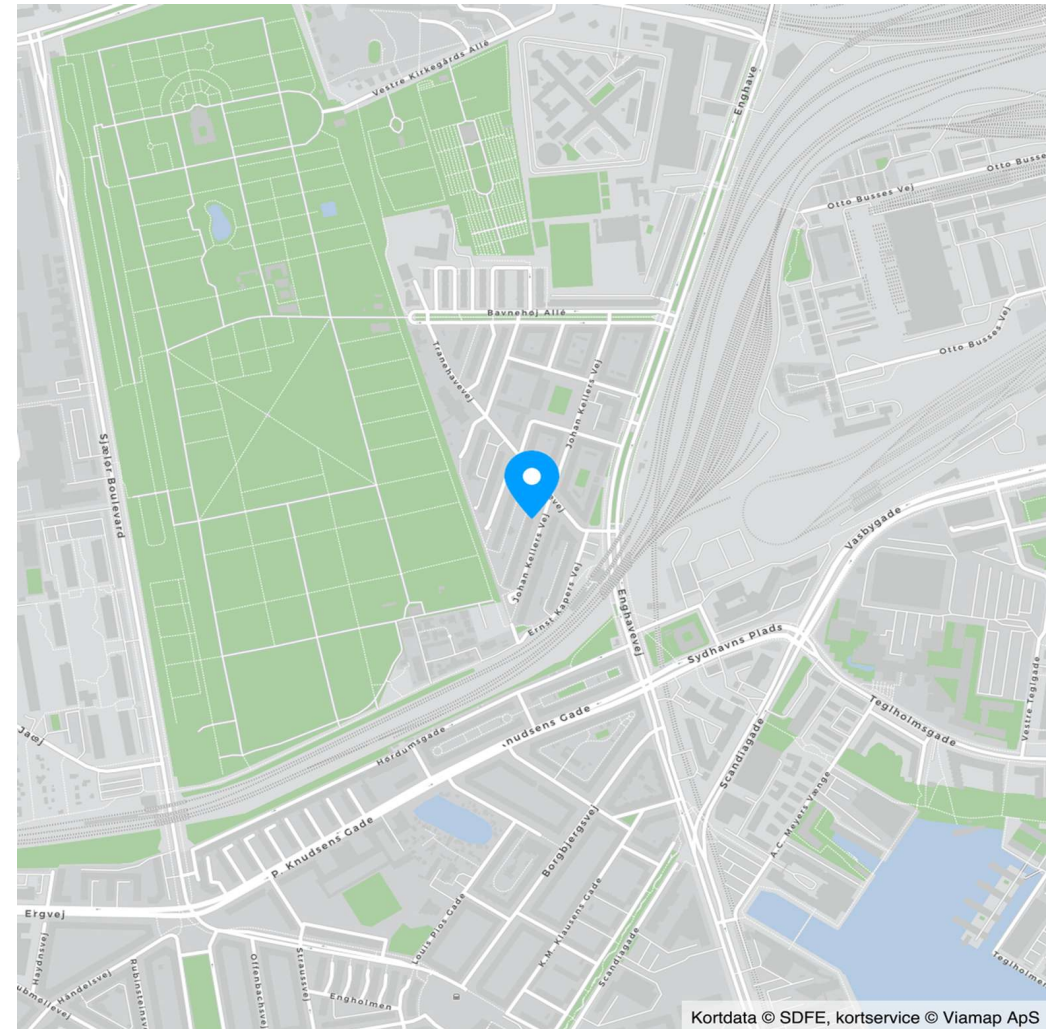
Adresse: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026



Vejledende plantegning er uden ændrer



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1919 Valby, København
BFE-nr.: 168899
Ejerl. Nr.: 102
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.721.000
Grundværdi: 1.935.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.176.800
Grundlag for grundskyld: 1.548.000

Arealer**

Tinglyst areal: 55 m²
Heraf tinglyst boligareal: 55 m²
BBR-boligareal: 59 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Havemøbler efter eget ønske (Ukendt), Reservedele til køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.: 4.261 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---------------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.102 | Kontantpris | kr. | 3.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 7.895 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 25.850 |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 98 | Ejerskiftegebyr, anslået | kr. | 3.000 |
| Ejerforening/fællesudgifter | kr. | 14.880 | I alt | kr. | 4.023.850 |
| Antennebidrag | kr. | 3.420 | 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. | | |
| Grundfond | kr. | 6.828 | | | |
| Fælleslån 1 - rør og stigstreng | kr. | 5.916 | | | |
| Fælleslån 2 - vinduer og facade | kr. | 11.424 | | | |
| Honorar, adm. fælleslån | kr. | 360 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 61.922 | | | |

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.756 md. / 213.066 år v/24,19 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Johan Kellers Vej 30, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-8431
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 1.417.000

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---------------------------------|---------|------------|
| Fælleslån 1 - rør og stigtrenge | 53.503 | 31.12.2025 |
| Fælleslån 2 - vinduer og facade | 153.333 | 31.12.2025 |

Ejerforening

Navn: E/F Vestervænget
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 55 / 7750
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til loftsrum og kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Vaskeri og tørrerum

Servitutter

- Nr. 1: 05.05.1886 - Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, (D/831)
- Nr. 2: 15.07.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, færdselsret mv
- Nr. 3: 05.01.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 03.10.1934 - Dok om kloak
- Nr. 5: 22.02.1935 - Dok om fælles spildewvandsløb, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 09.04.1935 - Dok om benyttelsen af rum i kælderen
- Nr. 7: 27.03.1936 - Dok om anlæg, vedligeholdelse og renholdelse af arealer
- Nr. 8: 23.03.1943 - Dekl. hvorefter ejendommene m nr 1917-1921 bærer navnet "Vestervæn-

get"

- Nr. 9: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 11: 28.03.2017 - Vedtægter for Ejerforeningen Vestervænget København SV
- Nr. 14: 08.12.2025 - Deklaration om tilbagebetaling af tilskud til byfornyelse

Planer

Kommuneplan R24.B.4.17 - R24.B.4.17 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.