Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**82**
Kontant	**5.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**6.751**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1936**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **1343554**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026

Velkommen indenfor i denne lyse, luksuriøse lejlighed på 82 veludnyttede kvadratmeter. Lejligheden er blevet gennemrenoveret i 2021 af vinderne af "Nybyggerne 2023". Der er dermed garanti for detaljesans samt stort fokus på brugen af lækre materialer og hvidevarer. Resultatet er en bolig, hvor der er tænkt over både æstetik, funktionalitet og den samlede oplevelse fra ende til anden.

Lejligheden byder i sin fulde længde på lys, gode rum og mulighed for alternativ planløsning - se alternativ plantegning. Vinduespartier i begge ender af lejligheden lader det naturlige lys strømme ind igennem dagen, og dette kombineret med de lyse gulve og den omkransende stuk skaber en smuk helhed, i bedste Sydhavnscharme. Her får man en bolig med en særlig lethed og varme, hvor materialevalg og indretning går flot hånd i hånd. Køkkenet står flot med grebsfrie hvide fronter og mørke overflader. En praktisk vaskesøjle er også at finde her for at dække alle behov. Du får rig mulighed for at indrette med et spisebord foran det store vinduesparti, som fører til altanen, og dermed skabe et naturligt samlingspunkt i boligen.

Altanen er belagt med smukke orientalske fliser og byder på plads til et lille bordsæt, hvorfra lokalområdet kan nydes. Her får du et hyggeligt uderum, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen i de varmere måneder, og som giver ekstra værdi i hverdagen. Ydermere byder lejligheden på 3 gode værelser med god plads til seng, klædeskab og kontor. Det giver en fleksibel indretning, hvad enten man er par, den lille familie eller har behov for hjemmekontor og gæsteværelse.

Området tillader at du klarer alle hverdagens fornødenheder på gåben. Du har offentlig transport "lige til døren", med Sydhavn station liggende lige om hjørnet, og der er 5 minutter gang til skole og daginstitutioner. Derudover har du Netto beliggende 50 meter fra adressen. Det gør hverdagen både nem og bekvem, uanset om man er børnefamilie, pendler eller bare sætter pris på at have alt tæt på.

Ejendommen er med lyse mursten, mørke vinduespartier og altaner mod gaden. På bagsiden har man adgang til en velanlagt gårdhave med legeplads og rekreative opholdsmiljøer. Det giver gode rammer for både afslapning, leg og hverdagsliv tæt på boligen.

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: Sebastian Vittoriani

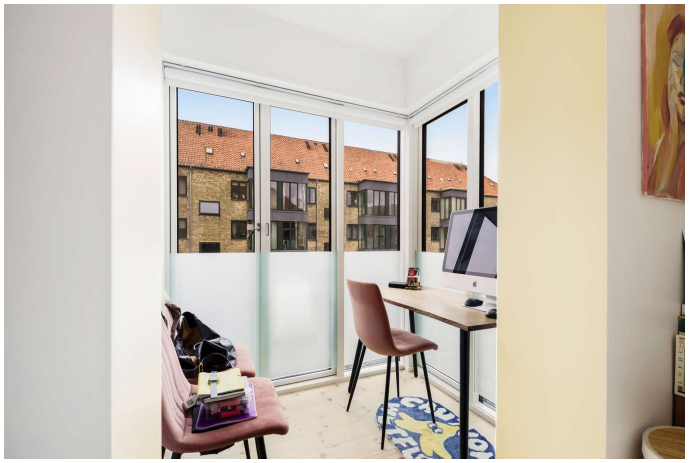
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026



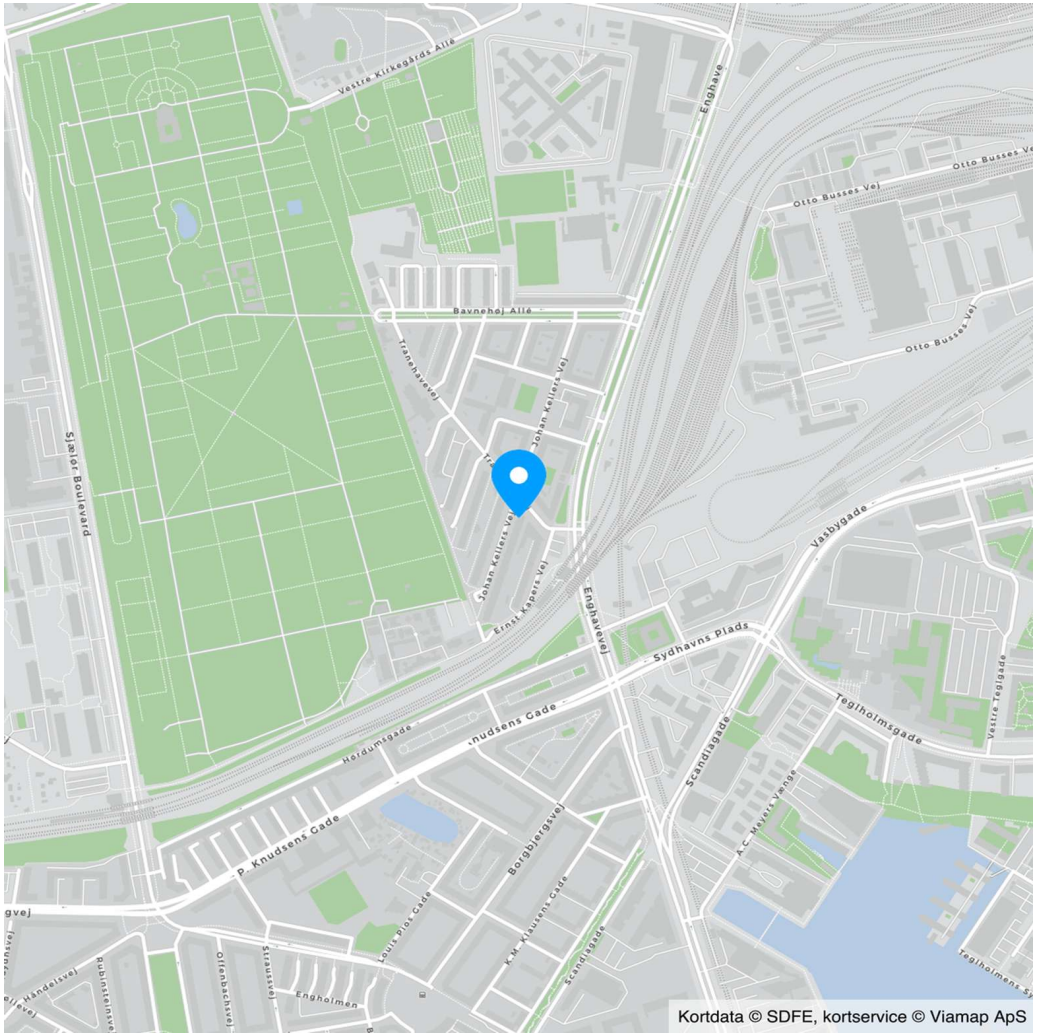
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1917 Valby, København
BFE-nr.:	168873
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.791.000
Grundværdi:	2.537.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.032.800
Grundlag for grundskyld:	2.029.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	77 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	77 m^2
BBR-boligareal:	82 m^2

** 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: 05.05.1886 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt brønde
- Nr. 19: 05.12.2025 - Deklaration om tilbagebetaling af tilskud til byfornyelse

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

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

Ovn - BoschKogeplade - TeslaEmhætte - TeslaKøle-/fryseskab - BoschOpvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for dækning

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.626 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 960 pr. måned og aconto vand kr. 980 pr. måned.

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.467
Grundskyld	kr.	10.351
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Fællesudgifter	kr.	20.832
Grundfond	kr.	9.564
Fælleslån	kr.	8.292
Fælleslån 2, vinduer/facade	kr.	15.996
Administration fælleslån	kr.	360
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	81.012

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Ejerskifte til administrator, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	5.834.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.567 md. / 378.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.822 md. / 309.859 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: 09.07.2026
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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Johan Kellers Vej 33, 3. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 1343554
Ejerudgift/md.: kr. 6.751

Dato: 09.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 17: hovedstol kr. 2.158.000
Nr. 18: hovedstol kr. 530.000
Nr. 20: hovedstol kr. 642.000
Nr. 21: hovedstol kr. 532.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1 rør og stigstrenge, ANSLÅET	74.904	31.12.2025
Fælleslån 2, vinduer og facade, ANSLÅET	214.666	31.12.2025

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

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 77 / 9070
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Planer Københavns Kommune
Anlægsprojekter - https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf
Kommuneplan 2024 - https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.
Se mere på www.kulturarv.dk

Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.