

Krusågade 30, 1. tv., 1719 København V

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**60**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.786**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1906/2001**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **114-2037**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
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: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026



Lys og indbydende lejlighed med altan på Vesterbro

Velkommen til Krusågade 30, 1. tv. – en charmerende og veldisponeret lejlighed, hvor klassiske detaljer møder en lys og moderne indretning. Boligen fremstår indbydende med flotte plankegulve, lyse vægge og et dejligt naturligt lysindfald, der tilsammen skaber en behagelig og hjemlig atmosfære.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det rummelige opholdsmiljø, hvor stue og spisestue ligger i åben forbindelse. Her er god plads til både sofahjørne og et stort spisebord, og indretningen giver samtidig mulighed for at skabe forskellige hyggelige zoner. Fra spisestuen er der direkte udgang til boligens altan, som vender mod den rolige gård og giver et skønt ekstra uderum.

Køkkenet ligger i naturlig forlængelse af opholdsrummet og er indrettet med hvide fronter, træbordplader og gode arbejdsflader. Den karakteristiske glasvæg åbner visuelt køkkenet mod spisestuen og bidrager til lejlighedens lyse og luftige udtryk. Badeværelset er funktionelt indrettet med separat bruseniche og lyse fliser, som giver et enkelt og tidløst udtryk.

Boligens soveværelse har en rigtig god størrelse med plads til dobbeltseng og rigelig opbevaring. Sammen med den gode planløsning får man her en lejlighed, hvor kvadratmeterne er udnyttet effektivt, og hvor der samtidig er en fin opdeling mellem opholdsafdelingen og soveværelset.

Krusågade placerer dig midt på attraktive Vesterbro med kort afstand til både caféer, restauranter, indkøb og grønne områder. Samtidig er der nem adgang til resten af København, mens selve lejligheden og den hyggelige gårdside giver mulighed for at trække sig tilbage fra bylivet. En oplagt bolig til køberen, der ønsker klassisk Vesterbro-charme kombineret med en moderne og velfungerende indretning.

Vi glæder os til at byde jer velkommen og vise jer denne skønne lejlighed – kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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: Philip Hersby

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

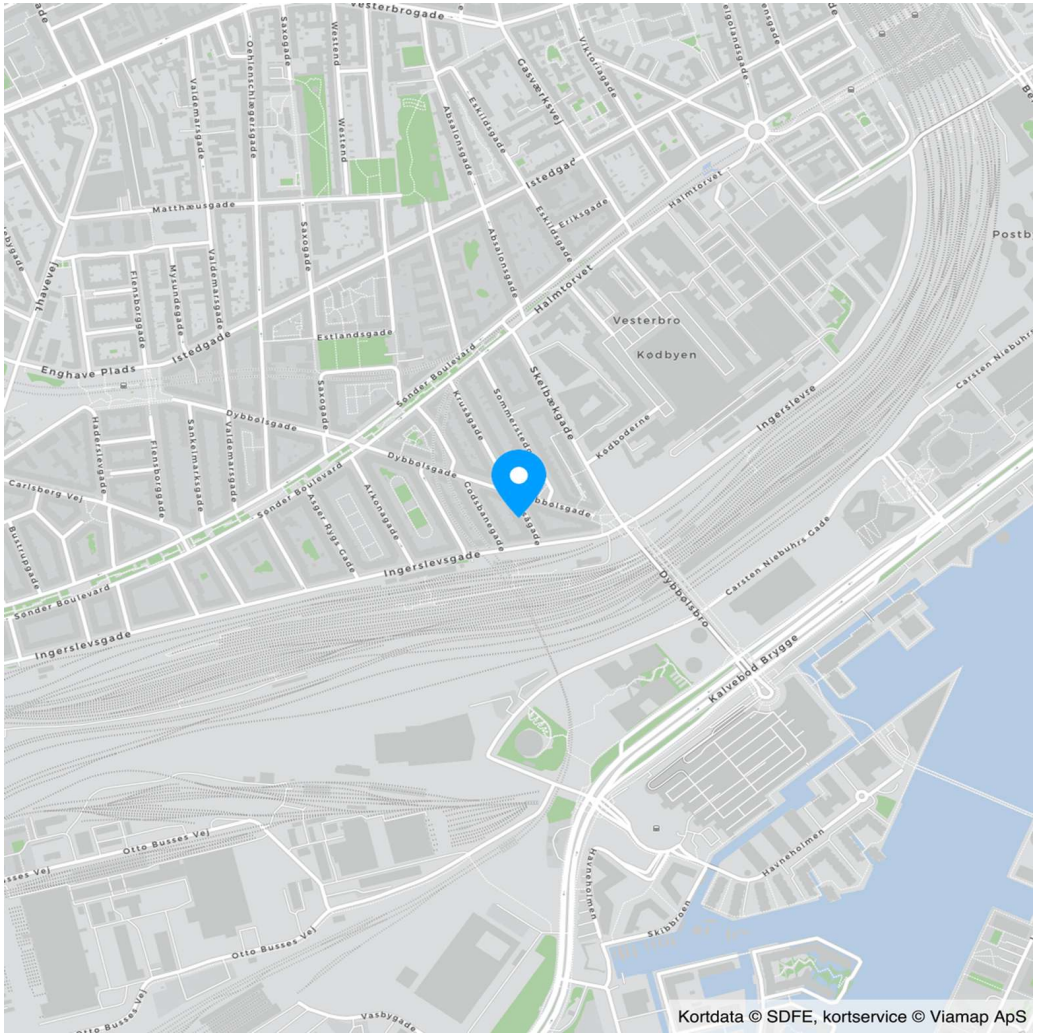
Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026



Vejledende plantegning er uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1360 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	160815
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.693.000
Grundværdi:	2.486.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.954.400
Grundlag for grundskyld:	1.988.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	51 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	51 m^2
BBR-boligareal:	60 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:

Der henvises til side 5

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

Afventer oplysninger

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 Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 0 Anslået
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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:

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

Byzone - 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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.067
Grundskyld	kr.	10.143
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	98
Fællesudgifter, anslået	kr.	14.540
Fælleslån - Renovering/forbedring	kr.	5.429
Administration, fælleslån	kr.	160
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.438

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	5.531.675

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.937 md. / 311.248 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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

Adresse: Krusågade 30, 1. tv, 1719 København V
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 114-2037
Ejerudgift/md.: kr. 3.786

Dato: 03.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 25.000
Nr. 11: hovedstol kr. 2.480.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Restgæld, fælleslån	44.563	31.12.2025

Ejerforening
Navn: EF krusågade 28-30
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 10 / 240
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 06.06.1898 - Dok om ikke at opføre beboelsesbygninger med flere end 5 beboelsesetager
- Nr. 2: 21.08.1905 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 09.07.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 22.09.1933 - Dok om skure mv 1_A-I_491
- Nr. 5: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 6: 14.10.1993 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 29.10.1993 - Vedtægter for ejerforening, Den grønne firkant
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 9: 14.09.1999 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen. Tillæg.

Planer
Kommuneplan R24.B.4.10 - R24.B.4.10 - 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.