



REAL

Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	69
Kontant	5.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.503	Altan	Ja
Byggeår	1930	Energimærke	C +

Sagsnr. **14526055**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

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: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026



Lys og velindrettet ejerlejlighed med stor altan i hjertet af Nørrebro

Velkommen til Tikøbgade 2, 3.tv – en indbydende og veludnyttet ejerlejlighed beliggende i et attraktivt område på Nørrebro. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk charme med gode udviklingsmuligheder og en attraktiv beliggenhed tæt på byens puls.

Lejligheden byder på en fleksibel planløsning med mulighed for at etablere et moderne køkken-alrum (forudsat godkendelse fra ejerforeningen), hvilket giver dig friheden til at sætte dit eget præg på boligen og skabe et åbent og socialt samlingspunkt. Derudover rummer boligen to gode og regulære soveværelser, som gør den ideel til både parret, den lille familie eller som delejlighed.

Fra stuen er der udgang til en stor, solrig altan – en attraktiv bonus, som allerede er betalt ud. Her kan du nyde morgenkaffen eller de lange sommeraftener med udsigt til den hyggelige gård.

Ejendommen byder på en skøn, grøn gård med store træer, der springer ud i foråret og står frodigt hele sommeren. Det giver en rolig og naturskøn udsigt, som skaber en dejlig kontrast til bylivet udenfor.

Beliggenheden er i top med blot få minutters gang til Nørrebro Station, hvor både metro og S-tog sikrer nem adgang til resten af København. Området er kendt for sin levende atmosfære, spændende caféer, specialbutikker og et rigt kulturliv.

Nørrebro byder desuden på flere attraktive grønne åndehuller såsom Assistentens Kirkegård, Nørrebroparken og Superkilen – perfekte til gåture, løb eller afslapning i solen.

Alt i alt en attraktiv lejlighed med masser af potentiale og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og inspirerende.

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: Kasper Dyrvig Rasmussen



Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

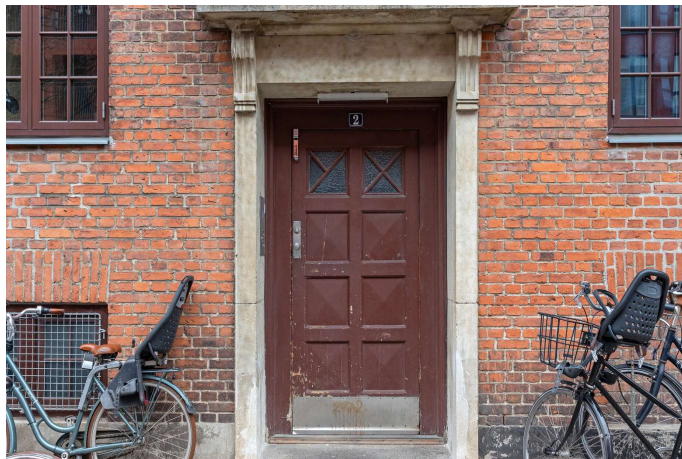




Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

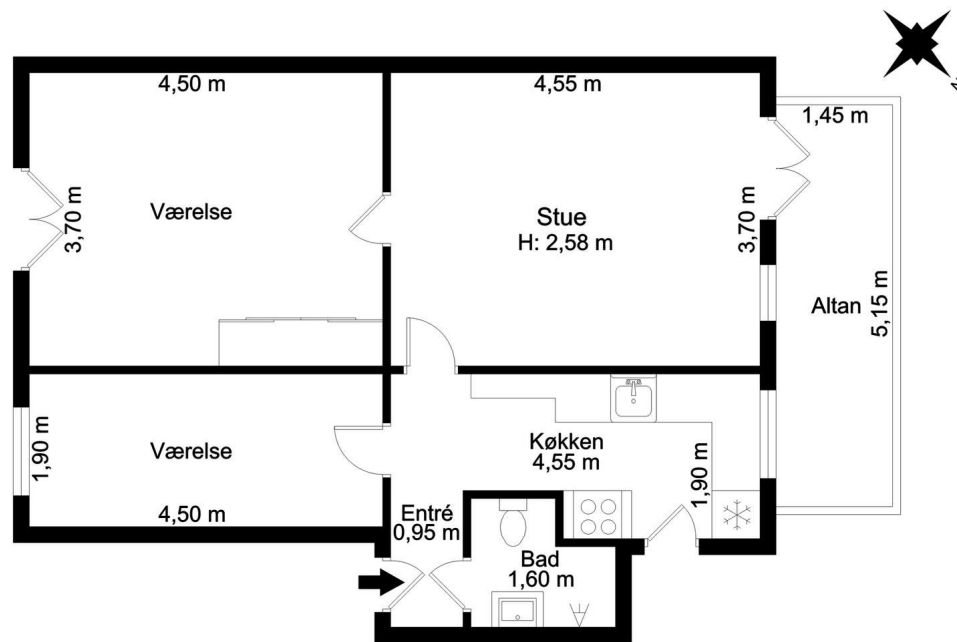
Dato: 11.04.2026



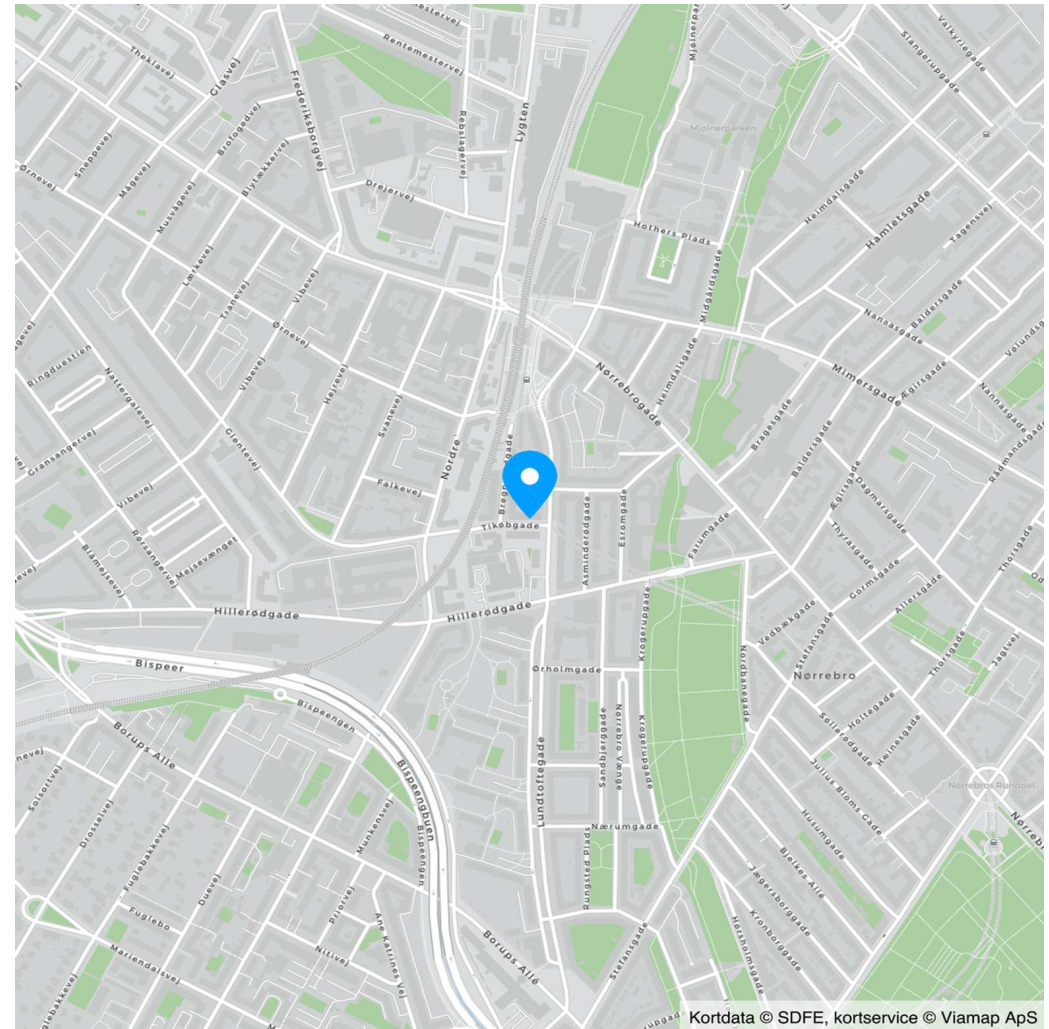
Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	995 Utterslev, København
BFE-nr.:	162379
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.801.000
Grundværdi:	2.424.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.040.800
Grundlag for grundskyld:	1.939.200

Arealer**

Tinglyst areal:	61 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
Heraf andre arealer	8 m ²
BBR-boligareal:	69 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme betales med kr. 850,- pr. måned.
Aconto vand betales med kr. 250,- pr. måned.

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 salgssopstillingens 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: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.508	Kontantpris	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	9.890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Fællesudgifter	kr.	16.512	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	Gebyr til administrator vedr. sikkerhed	kr.	2.500
			Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.450
			I alt	kr.	5.939.025
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	42.040		

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: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Forening/laug

Navn: E/F lundtoftegade 93-95 / Tikøbgade 2

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 53.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal

Admin: 32 / 1000

Tinglyst: 32 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

Servitutter

- Nr. : 11.04.2026 -
- Nr. 1: 10.12.2018 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 04.06.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 08.10.1930 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 08.10.1930 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 5: 29.10.1930 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 6: 21.03.1931 - Dok om skure mv
- Nr. 7: 08.03.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 13.07.1979 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 31.08.1981 - Dok om fælles spildevandsløb, Om resp se akt
- Nr. 10: 27.07.1990 - Vedtægter for ejerforening 19.05.2017-1008694246 1_F-IV_455
- Nr. 11: 15.03.1994 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 15.11.1995 - Vedtægter for gårdlauget
- Nr. 14: 30.06.2004 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 15: 14.11.2006 - Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning for ombygningstab til Københavns kommune

- Nr. 18: 19.05.2017 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer 27.07.1990-3980-01 med senere tillæg

Planer

Kommuneplan R24.B.3.20 - R24.B.3.20 - B4

Andre forhold af væsentlig betydning

Standardfraser ejerlejligheder salgsoptilling

Husdyr

Tilladt jf. husorden stk. 7.

Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurennet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter,



Adresse: Tikøbgade 2, 3. tv, 2200 København N
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 14526055
Ejerudgift/md.: kr. 3.503

Dato: 11.04.2026

hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsrådgiver uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

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 Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København