



**REAL**

## Tåsingegade 12, 3. tv, 8200 Aarhus N

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>73</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.240</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1937/1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **73701072**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://www.realmaeglerne.dk/højbjerg)

## 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: Tåsingegade 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026



### Lys og rummelig taglejlighed med panoramaudsigt nær universitetet

Velkommen til denne unikke taglejlighed, der tilbyder en sjælden kombination af lys, plads og udsigt. Belliggende i hjertet af Aarhus, kun et stenkast fra universitetet, er denne lejlighed den perfekte mulighed for studerende eller dem, der ønsker at bo centralt med alle byens bekvemmeligheder lige udenfor døren. Lejligheden er designet med tanke på både funktionalitet og æstetik og byder på en åben planløsning, der skaber en indbydende atmosfære.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en rummelig entre med garderobeplads til opbevaring af overtøj og sko. Det nyrenoverede badeværelse er udstyret med stilfulde Vola armaturer samt moderne faciliteter som vaskemaskine og tørretumbler. Ovenlysvinduet sikrer et dejligt naturligt lysindfald hele dagen. Den store stue imponerer med sin kvist, der giver et fantastisk panorama over byen – det ideelle sted at slappe af efter en lang dag.

Soveværelset ligger roligt placeret mod gårdhaven og tilbyder fredelige omgivelser til nattesøvnen. Det store køkken-alrum er hjemmets hjerte; her finder du et klassisk køkken udstyret med topmoderne hvidevarer inklusive induktionskomfur. Køkkenets layout gør det muligt at etablere et ekstra værelse ved behov – spørg mægleren om mulighederne.

Lejligheden er totalistsatsat med sans for detaljen; gennemgående trægulve binder rummene sammen i en harmonisk helhed. Til ejendommen hører også en høj kælder med gode opbevaringsmuligheder samt fælles vaske- og tørrerum. Den charmerende gårdhave er områdets perle – perfekt til hyggelige sommeraftener eller morgenkaffen i solen.

### 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.

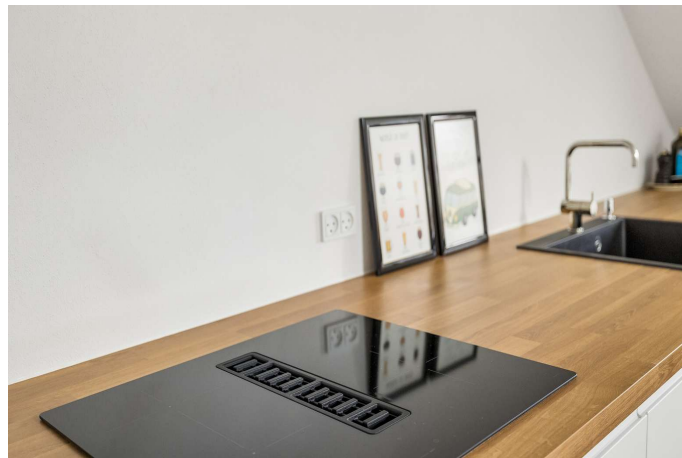
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen



Adresse: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

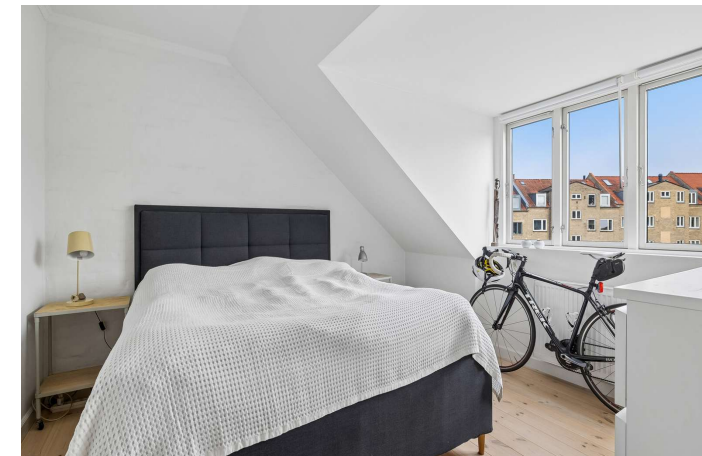
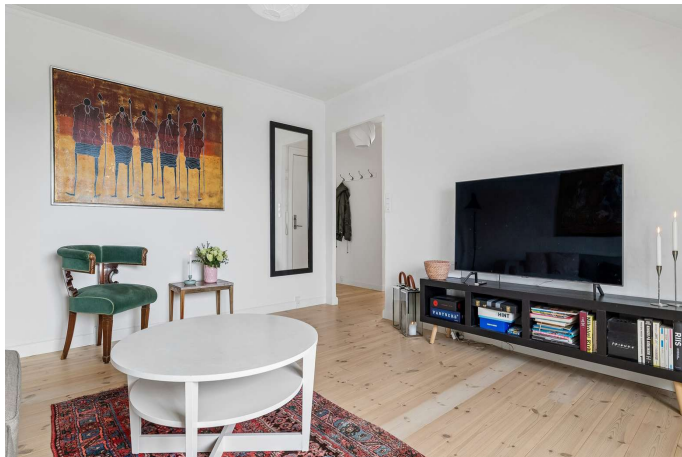
Dato: 21.03.2026



Adresse: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026



Adresse: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

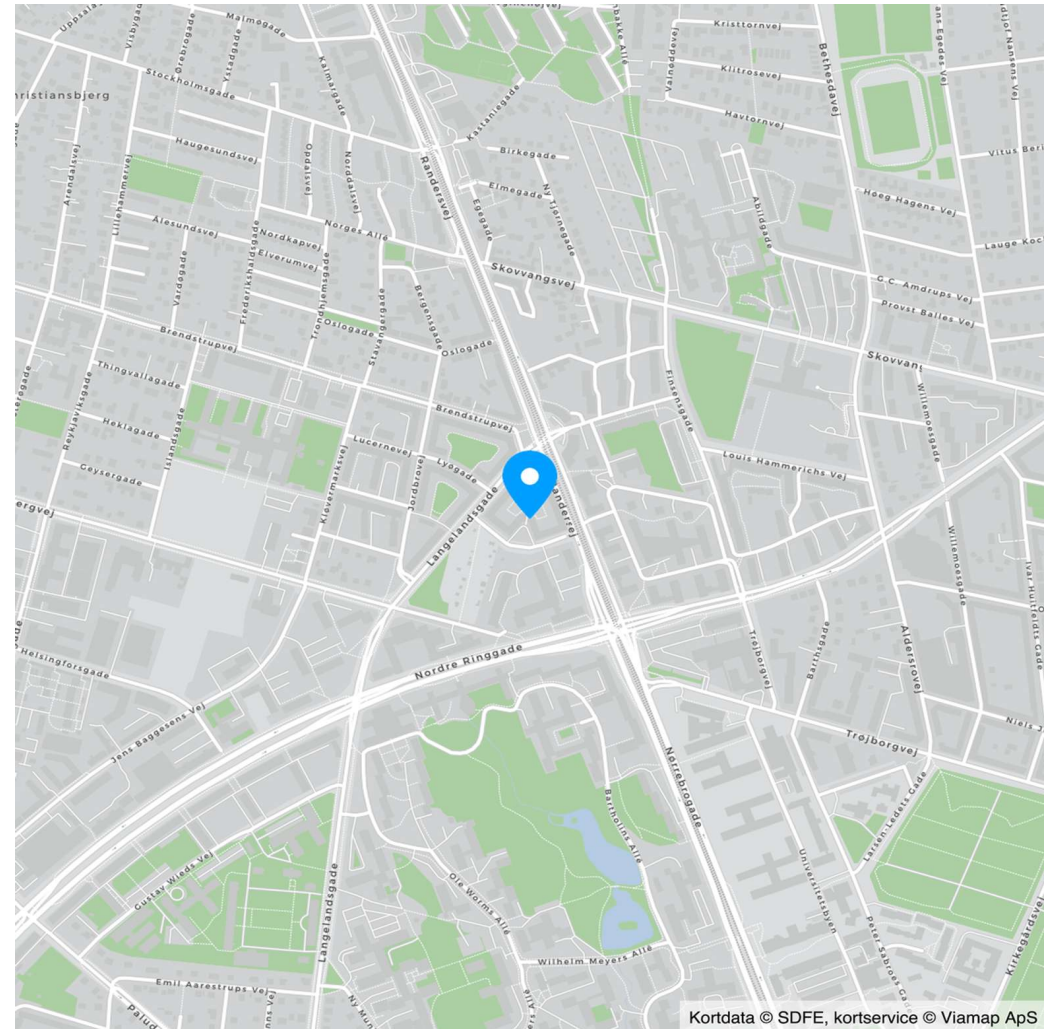
Dato: 21.03.2026



Adresse: Tåsingegade 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	53ad Århus Markjorder
BFE-nr.:	348985
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.879.000
Grundværdi:	1.931.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.303.200
Grundlag for grundskyld:	1.544.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	68 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	68 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	73 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.06.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld 63\_H-A\_615  
- Nr. 2: 29.10.1997 - byrder, hæftelser Vedtægter for Gårdlauget Tåsinge-gade, Lange- landsgade, Randersvej

**Planer**

Kommuneplan 140106BO - Kommuneplan 2025

indbygningsovn, køle/fryseskab, intg. opvaskermaskine, vola vandhane, vaskemaskine & tørretumbler, køkken ikea. induktionskogeplade med intg em-hætte/udsug.

Tilbehør:

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

Komfur (2024, Induktion med udsug), Ovn (2024, Indbygningsovn), Køle/fryseskab (2024, Indbygningsovn), Vaskemaskine (2024), Opvaskemaskine (2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Police 9000462982

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.788                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.746	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	9.269	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ejerforeningsbidrag	kr.	17.860	I alt	kr.	3.316.650
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.875			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.387 md. / 208.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.221 md. / 170.647 år v/25,26 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Tåsingevej 12, 3. tv, 8200 Aarhus N  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701072  
Ejerudgift/md.: kr. 3.240

Dato: 21.03.2026

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:

**Fordelingstal:**

Admin: 10 / 100

Tinglyst: 10 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum, vaskerum, fælles gårdhave

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

**Ejendomsmægler:** Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: [cma@mailreal.dk](mailto:cma@mailreal.dk)  
**Dunia Klitgaard Haddad** Kontor Stewardesse Mail: [dkh@mailreal.dk](mailto:dkh@mailreal.dk)  
**Luna Andersen** Salg & Backoffice |Mail: [la@mailreal.dk](mailto:la@mailreal.dk)