



REAL

Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	120
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.556	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1969/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0398**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026



SKØN 3 VÆRELSES I JUELSPARKEN

- Velholdt lejlighed
- Stort køkken med spiseplads
- Badeværelse og gæstetoilet
- Stort bryggers
- Stor stue
- Skøn altan

BELIGGENHED:

I Aalborgs største ejerforening, Juelsparken ligger denne lejlighed attraktivt i Gug, hvor du har nem adgang til alle dagligdagens faciliteter. Her er der kort til indkøb, institutioner, skoler, sportsfaciliteter og busforbindelser.

Fra Juelsparken når du endvidere universitetet på 5 minutter og på et kvarter er du i Aalborg centrum. Det kommende supersygehus er der også kun 10 minutter til.

Lejligheden er beliggende med et dejligt lysindfald.

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: Brian Harbo



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

SKØN 3 VÆRELSES I JUELSPARKEN

BESKRIVELSE BOLIG:

Du modtages i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind i stor stue med fantastisk lysindfald fra det store vinduesparti og med udgang til stor altan.

I stuen er der god plads til både hyggeafdeling og spisestue, hvis det ønskes. Ellers er der fra stuen direkte adgang til det store køkken med god spiseplads, hvorfra du også kan sidde og nyde udsigten. Køkkenet er lyst og her er der godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til lejlighedens rummelige bryggers.

Tilbage i forgangen er der også adgang til værelse med indbygget skabsvæg, soveværelse med indbygget skabsvæg og walk-in-closet. Herudover nydeligt gæstetoilet og dejligt rummeligt badeværelse med bruseniche - både gæstetoilet og badeværelse er med gulvvarme.

Som nævnt er der skøn altan, hvor du kan nyde solen fra den står op og ud til eftermiddagen. På altanen er der god plads til bord, grill og hygge.

Lejligheden har desuden eget stort depotrum.

Endelig har lejligheden egen carport, der kan tilkøbes.

Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

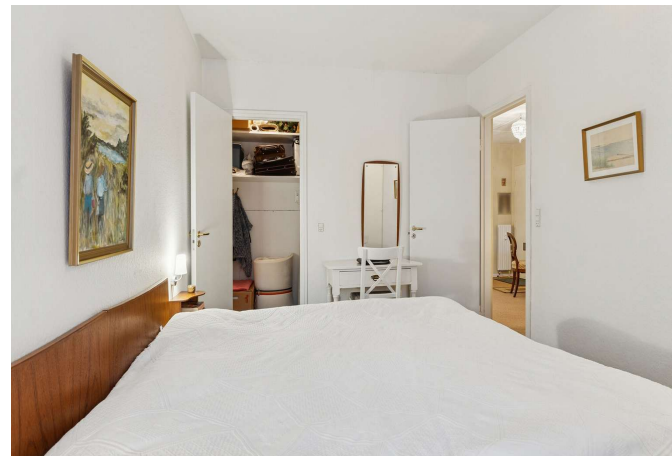
Dato: 07.04.2026



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026





Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

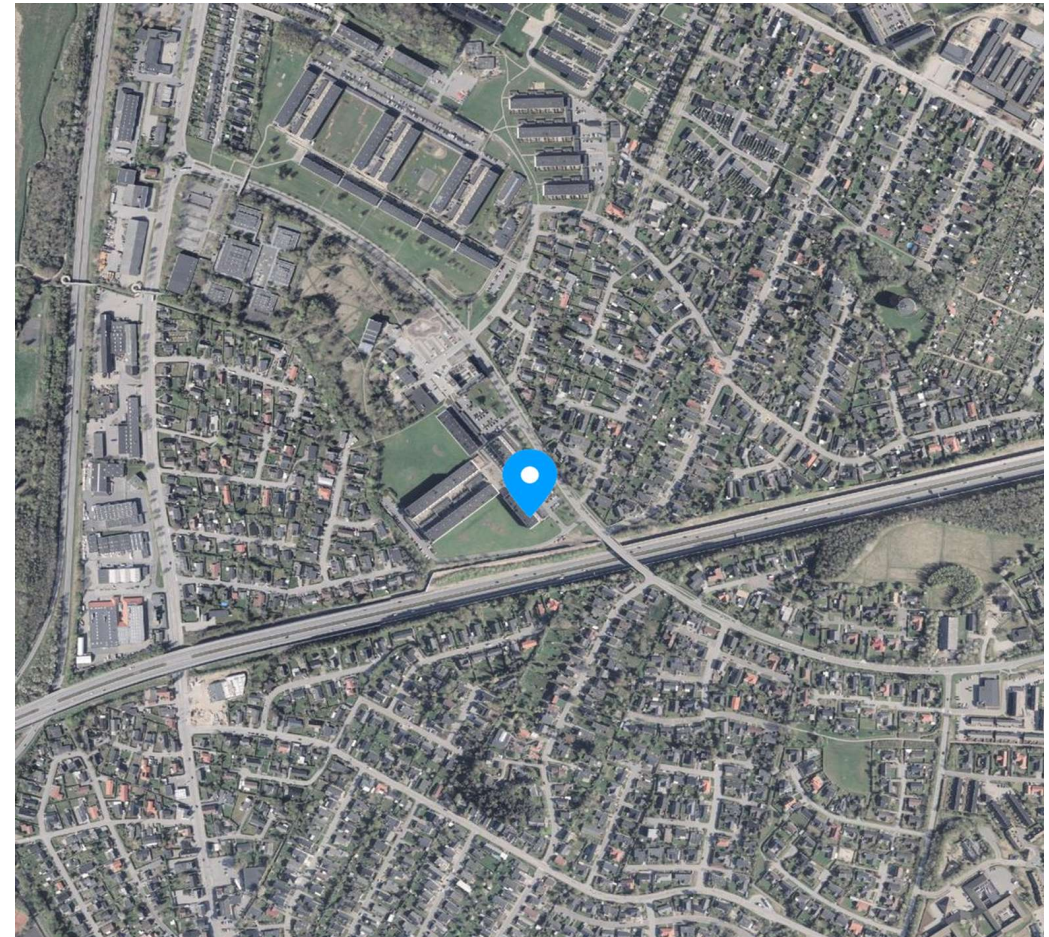
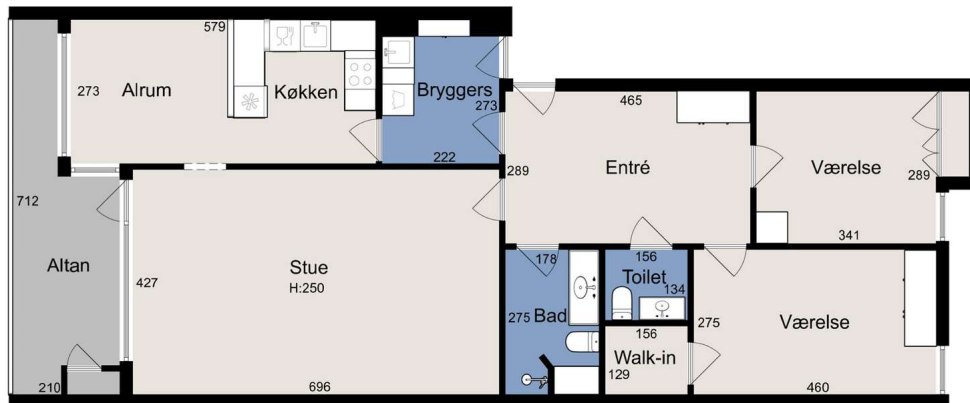
Dato: 07.04.2026



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

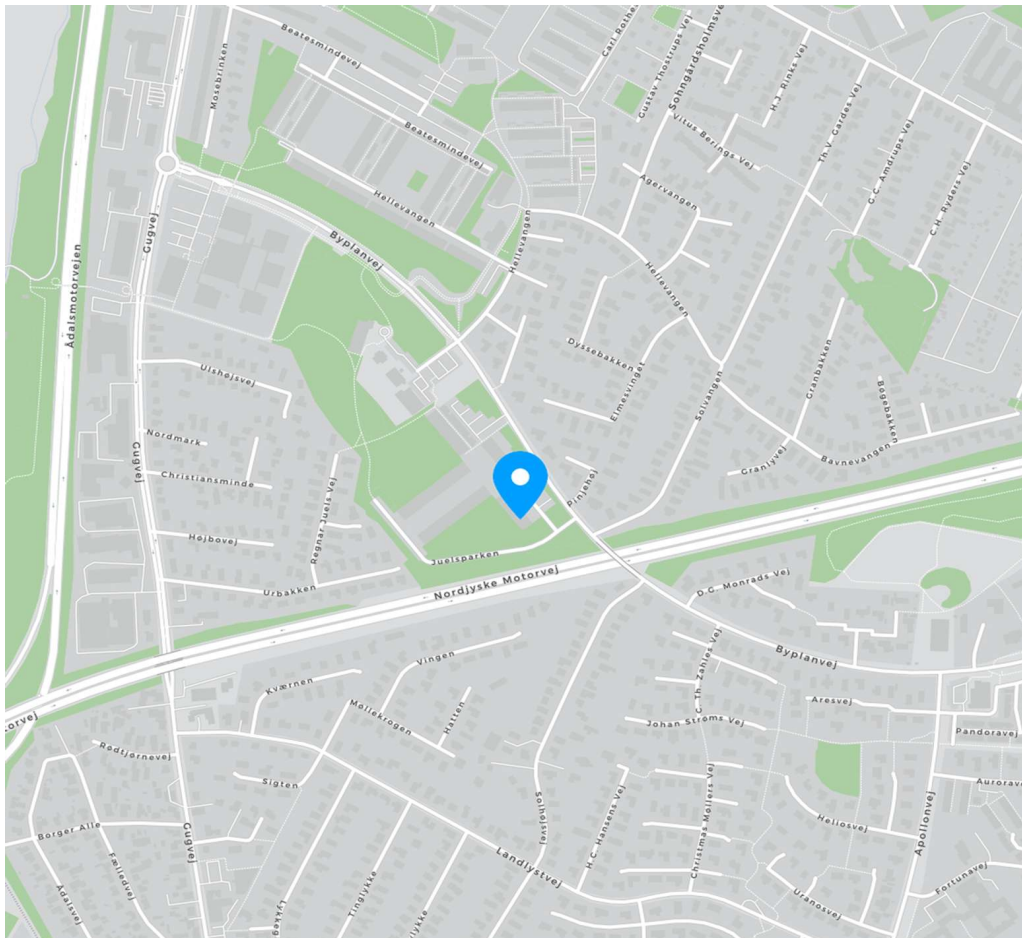




Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400025
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2005

Arealer**

Tinglyst areal:	120 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	112 m ²
Heraf andre arealer	8 m ²
BBR-boligareal:	120 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.537.000
Grundværdi:	800.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.229.600
Grundlag for grundskyld:	640.000

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab -Bosch fryser - Voss komfur med keramisk kogeplade - emhætte - Bosch opvaskemaskineAEG vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.05.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 04.11.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, 76_AA-A_693
- Nr. 3: 06.04.1973 - Vedtægter for ejerforening, Juelsparken Gug
- Nr. 4: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48
- Nr. 6: 15.03.2013 - Deklaration om byggelinjer

Planer

Kommuneplan 4.2.B7 - Juelsparken
Kommuneplan 4.2.B7 - Juelsparken
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

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

Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos erhvervssikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.295 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Lejligheden står tom og der forefindes ikke retvisende årsopgørelser.

Varme betales med a'conto kr. 1.825,00 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 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



Adresse: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.736	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Antenneforening	kr.	3.528	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	23.184	Der skal forudbetales 5 måneders fællesudgifter, der henstår indtil	kr.	9.660
Rottebekæmpelse	kr.	186	salg af lejligheden		
Grundfond	kr.	4.764	I alt	kr.	1.419.860
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.669			

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: Juelsparken 4, st. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 07.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Juelsparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 11 / 2001

Tinglyst: 11 / 941

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Se ejerforeningens hjemmeside: www.juelsparken.dk

Fællesfaciliteter

Se ejerforeningens hjemmeside: www.juelsparken.dk

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

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo