



REAL

Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	82
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.125		
Byggeår/ombygget	1971/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0464**

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 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464

Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026



Lækker gennemrenoveret 3 værelses i Juelsparken

- Gennem renoveret i 2026
- Lækkert køkken-alrum i åben forbindelse med stue
- Skønt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle
- 2 gode værelser med nye skabe
- Lys stue med udsigt
- El og vvs er delvist udskiftet
- Alle skabe er fra JKE
- Stor vestvendt altan
- Sund og veldrevet ejerforening

BELIGGENHED:

I Aalborgs største ejerforening, Juelsparken ligger denne gennemrenoverede lejlighed, hvor sælger har været gennem alt, bl.a. er der delvist nye el- og rørinstallationer, radiatorer (bortset fra stue), nymalede lofter og gennemgående nye sildebensgulve. Lejligheden er attraktivt beliggende 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. Supersygehuset er der også kun 10 minutter til.

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 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du træder indenfor i denne lejlighed, fornemmer du den kvalitet der er overalt. Lejligheden er blevet gennemrenoveret, alt er helt nyt og lejligheden står fuldstændig indflytningsklar. Du modtages i god præsentabel entré med adgang til garderobe med masser af skabsplads. Du ledes helt naturligt ind i lækkert køkken-alrum i åben forbindelse med stue. Køkkenet er et JKE køkken og her er der godt med bord- og opbevaringsplads. Der er ligeledes plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige stunder. I stuen er der god plads til sofagruppen. Der er et dejligt lysindfald i stuen fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der er udsigt og udgang til god altan hvor der igen er udsigt over de grønne arealer. Altanen er med helt nyt trægulv og praktisk træbænk med opbevaring. Herudover er der lækkert badeværelse med gulvvarme, bruseniche og vaskesøjle. 2 gode værelser med indbyggede skabe.

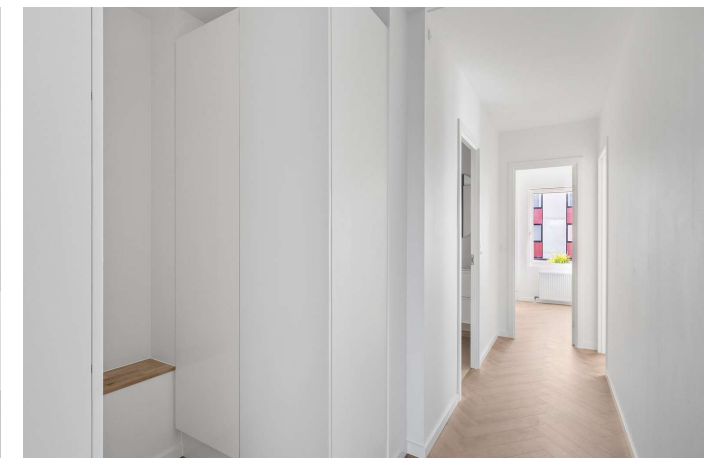
Som nævnt er der skøn vestvendt altan, hvor du kan nyde udsigten over grønne områder, samt solnedgangen. På altanen er der god plads til bord, grill og hygge.

Lejligheden har desuden eget stort redskabsrum.

Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

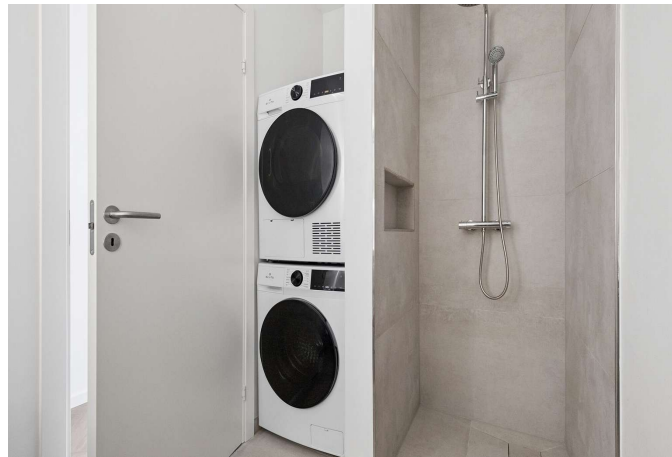
Dato: 12.08.2026



Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026



Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026



Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

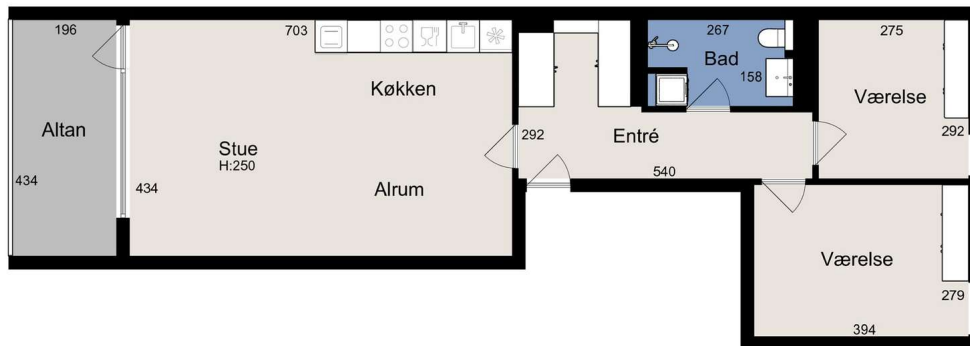
Dato: 12.08.2026



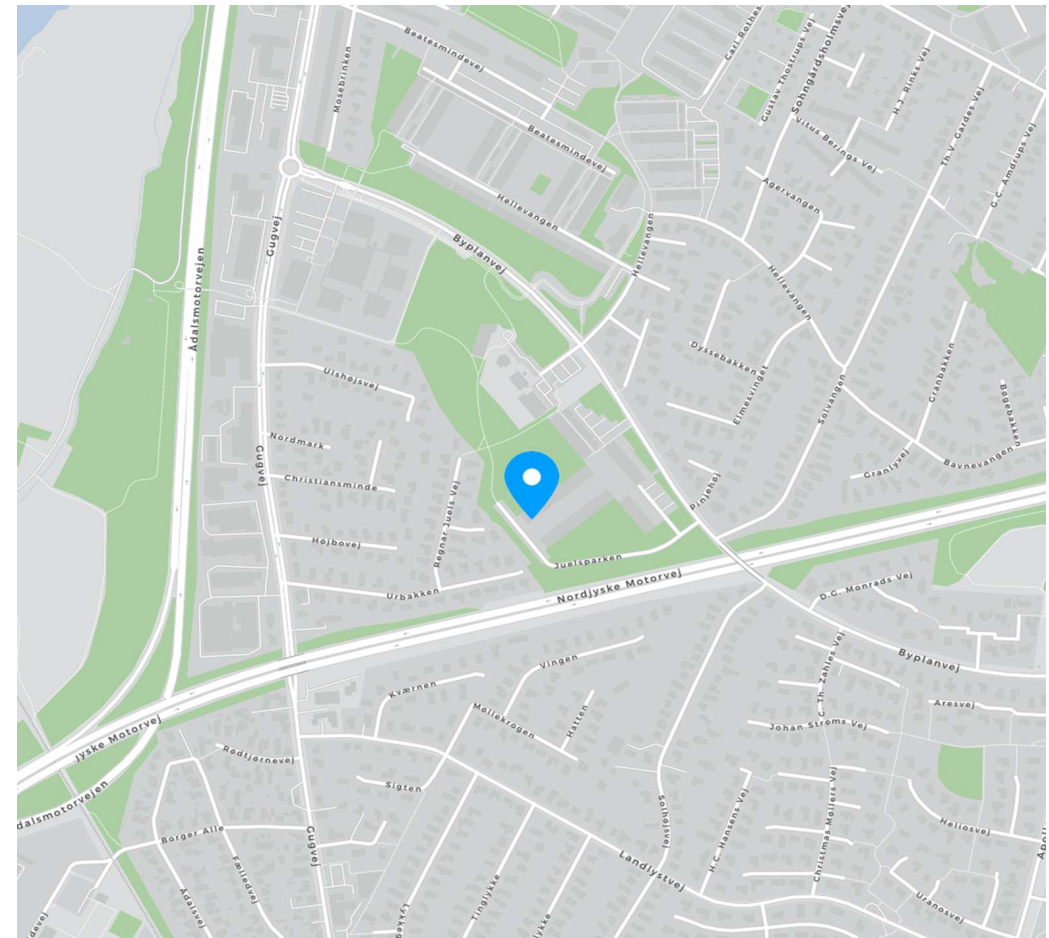
Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026



Stueplan

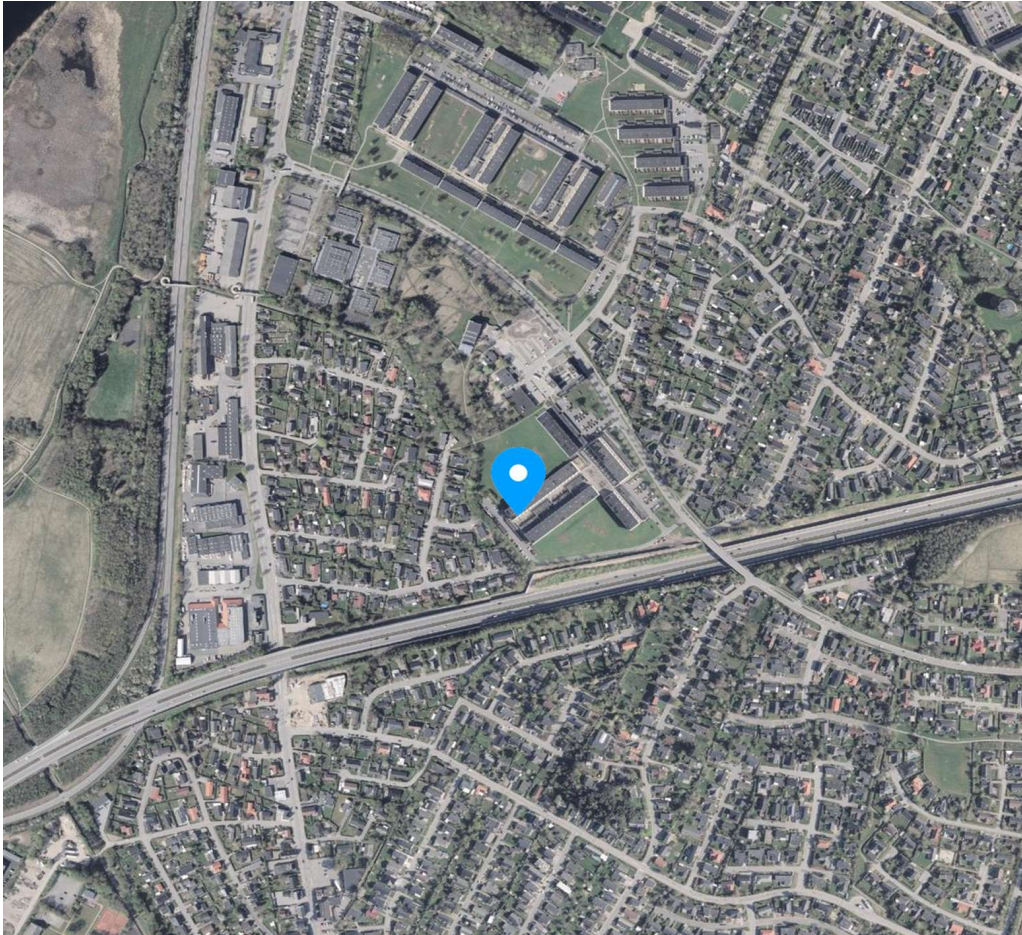




Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026



Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
 Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399546
Ejerl. Nr.:	160
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1971/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	980.000
Grundværdi:	498.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	784.000
Grundlag for grundskyld:	398.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	81 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	81 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: 04.05.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 04.11.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld 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
 Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens, 2026), Emhætte (Siemens, 2026, Kulfilter), Kogeplade (Siemens, 2026, Induction), Ovn (Siemens, 2026, Indbygning), Opvaskemaskine (Siemens, 2026), Vaskemaskine (Elvita, 2026), Tørretumbler (Elvita, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.112 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det oplyste varmekonsum er lig med nuværende afbetaling.

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.



Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.948	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.336	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Grundfond	kr.	3.060	Der skal indbetales 5 måneders fællesudgifter, der henstår indtil	kr.	6.390
Rottebekæmpelse	kr.	155	salg		
			I alt	kr.	1.517.190
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.498		

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 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0464
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 12.08.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 5.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Juelsparken

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 7 / 2001

Tinglyst: 7 / 1059

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Se forenings hjemmeside: www.juelsparken.dk

Fællesfaciliteter

Se forenings 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