

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

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: 09.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

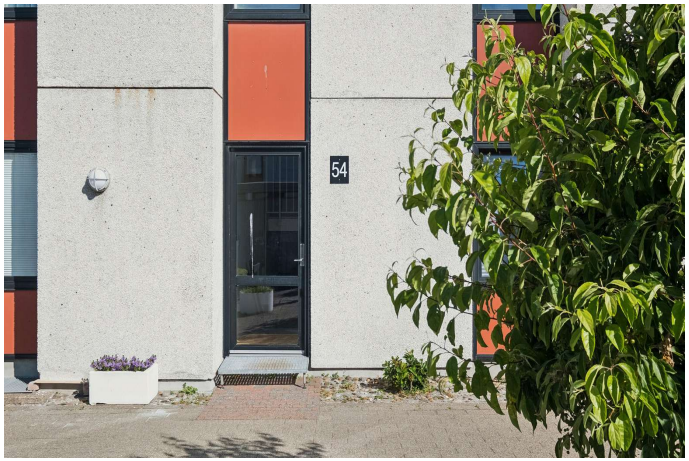
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

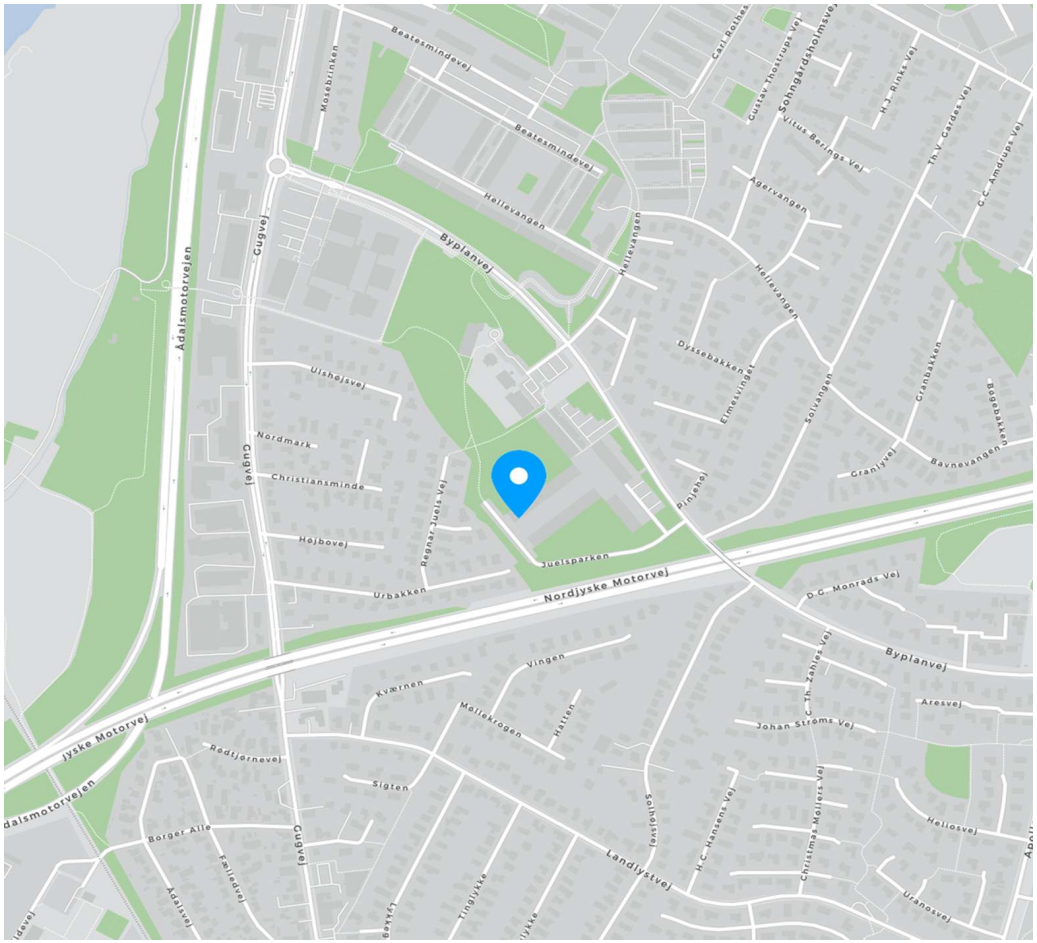
Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 09.11.2026



Stueplan



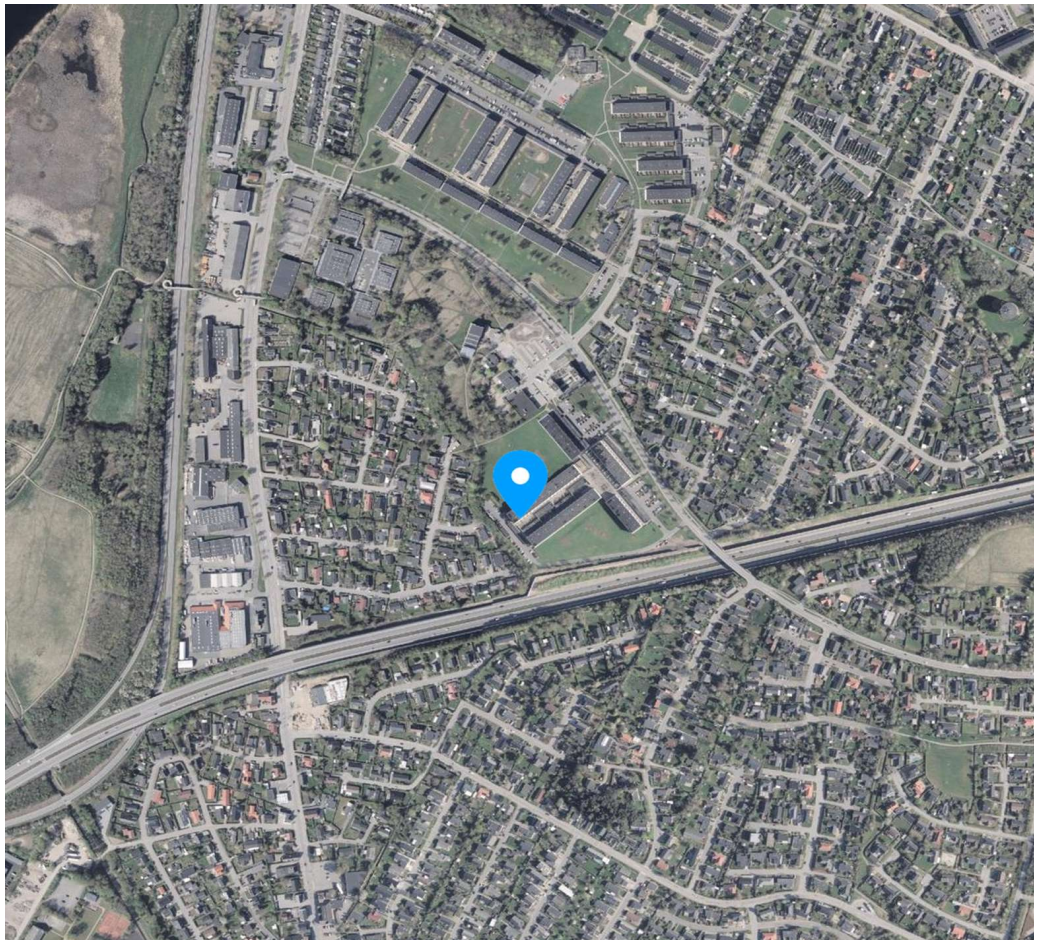
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.112 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det oplyste varmeforbrug er lig med nuværende aconto betaling.

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:

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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

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

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998
Grundskyld	kr.	2.948
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.336
Grundfond	kr.	3.060
Rottebekæmpelse	kr.	155
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.498

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Der skal indbetales 5 måneders fællesudgifter, der henstår indtil salg	kr.	6.390
I alt	kr.	1.517.190

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

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Juelsparken 54, 1. th, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 464-0464 Ejerudgift/md.: kr. 2.125	Dato: 09.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 5.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 foreningens hjemmeside: www.juelsparken.dk

Fællesfaciliteter
Se foreningens 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