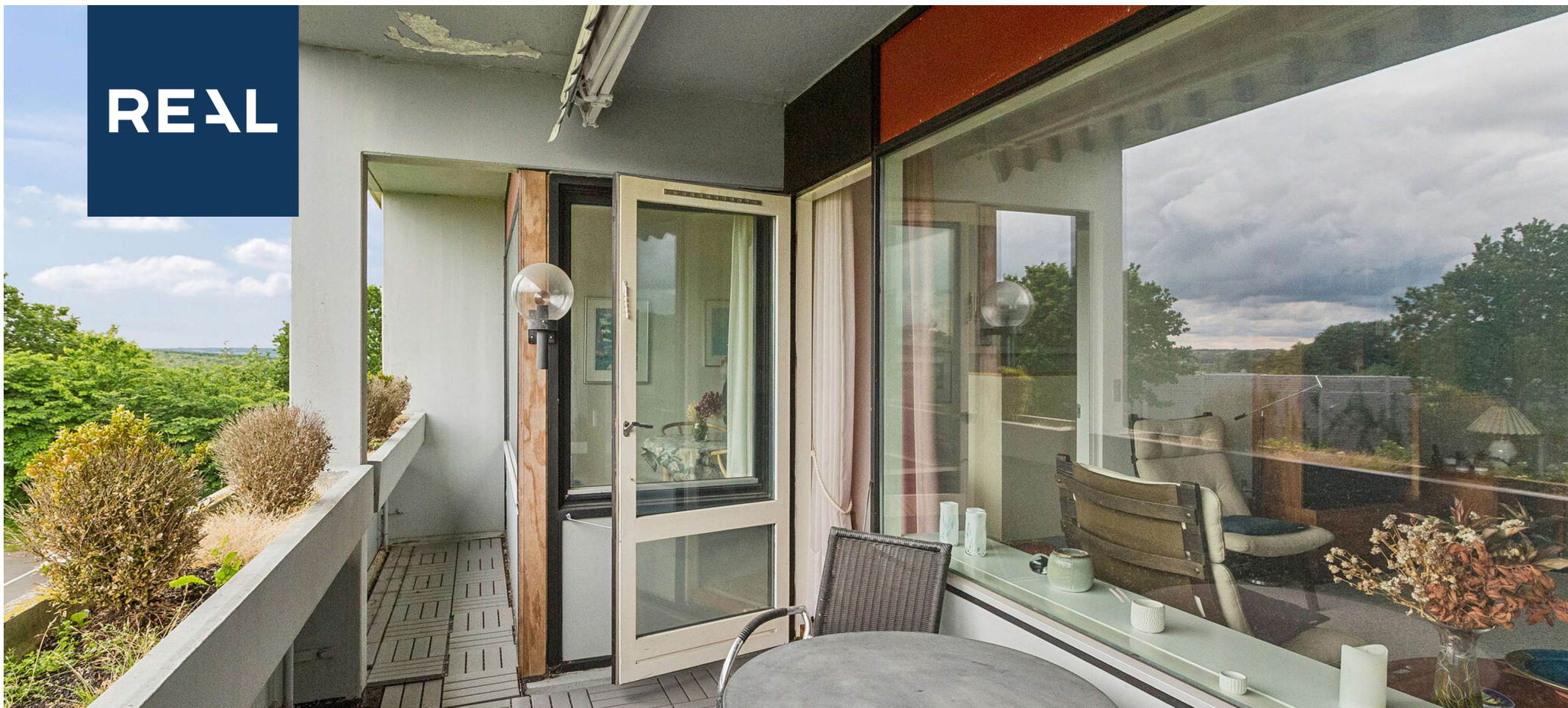


REAL



Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	119
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.658		
Byggeår/ombygget	1971/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0460**

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 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026



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 nye 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 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026

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. I køkkenet 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.

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.

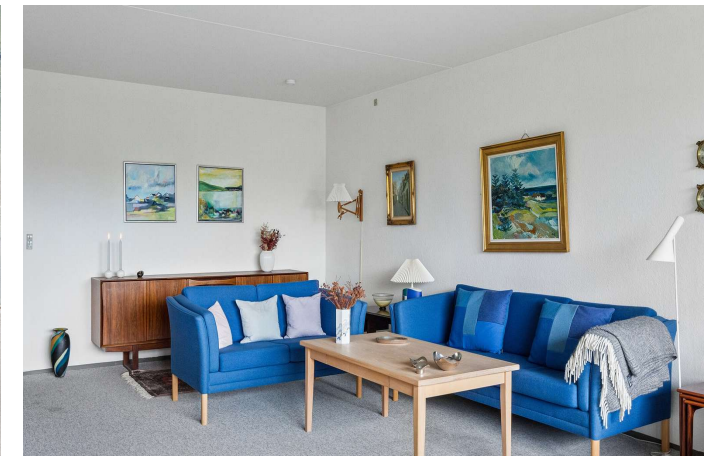
Lejligheden har desuden eget stort depotrum.

Endelig har lejligheden egen carport, der kan tilkøbes.

Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

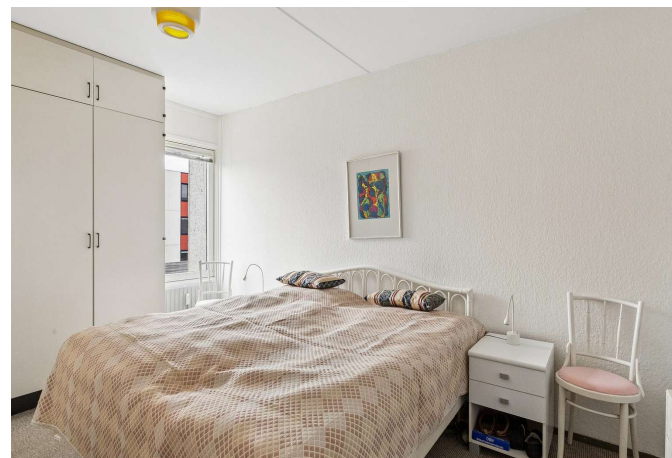
Dato: 07.07.2026



Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

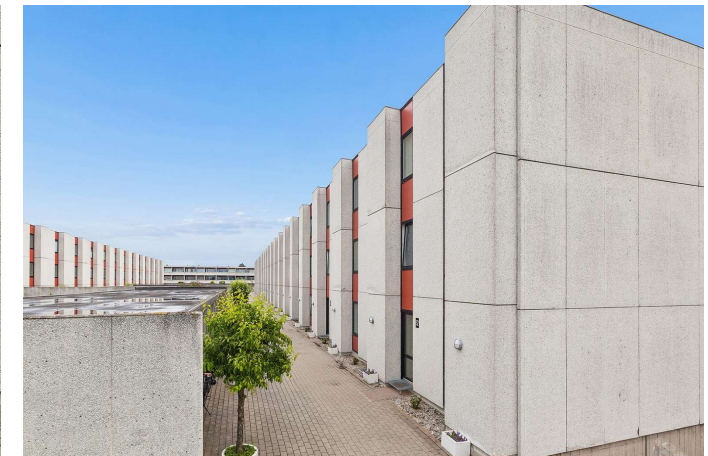
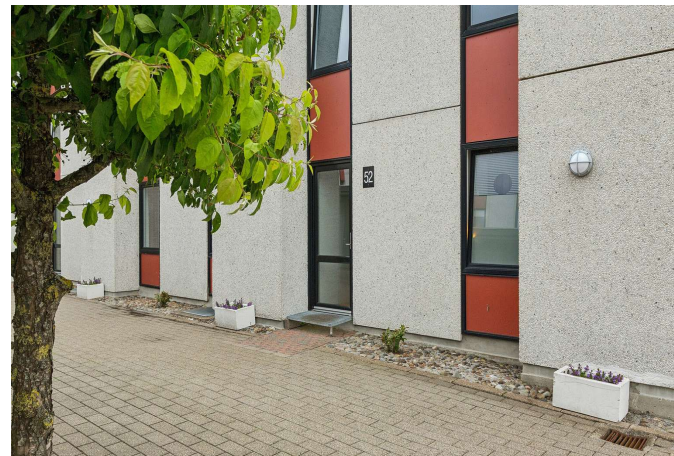
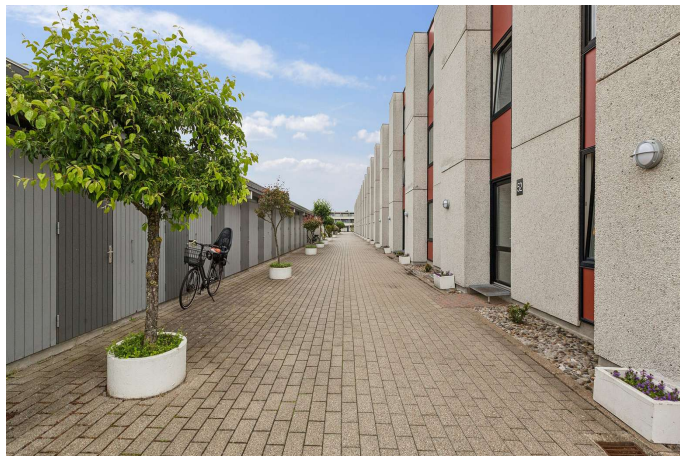
Dato: 07.07.2026



Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026





Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026





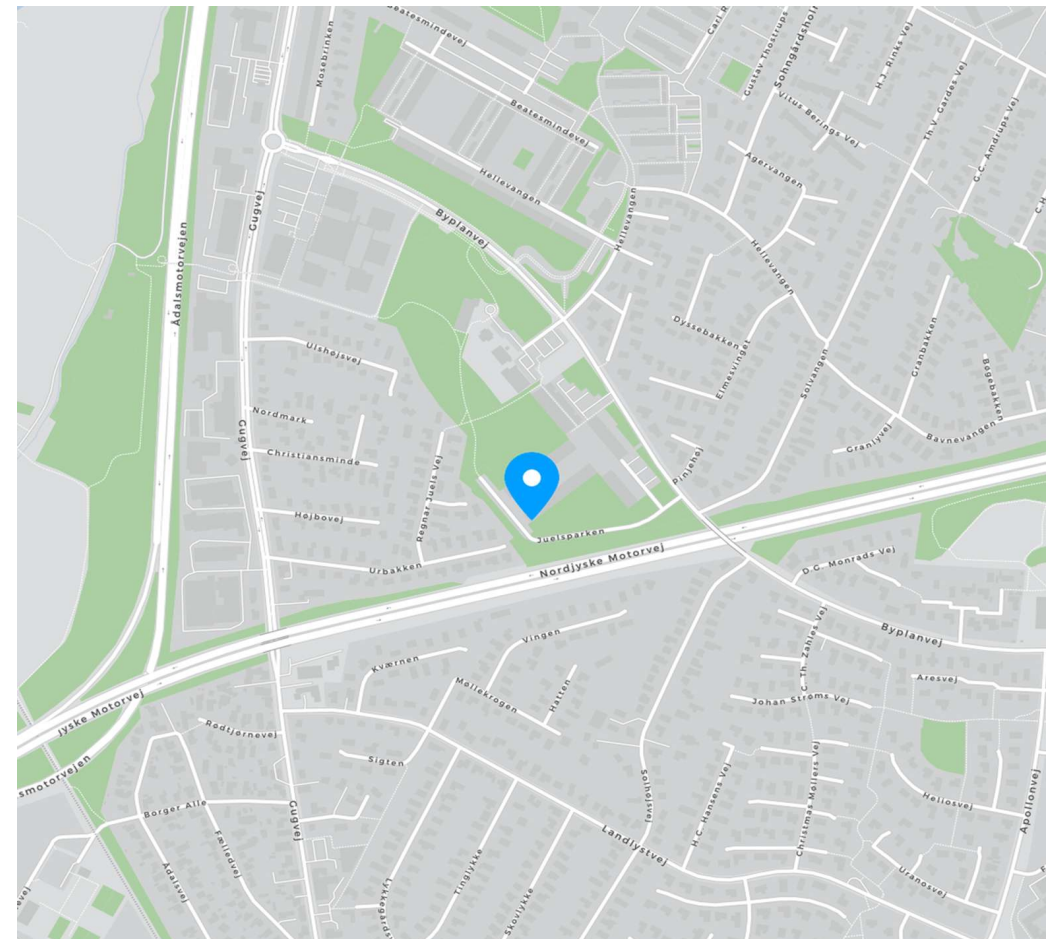
Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
 Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026



Stueplan

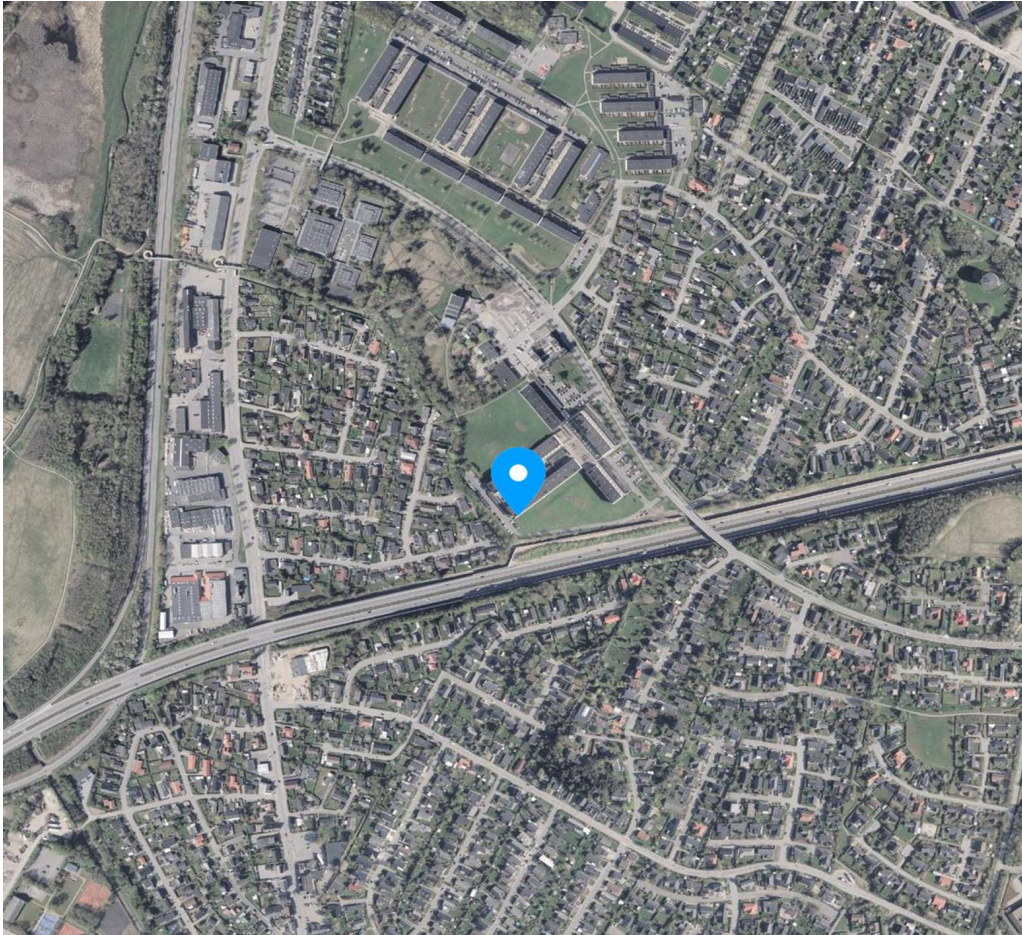




Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026



Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399200
Ejerl. Nr.:	153
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.584.000
Grundværdi:	821.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.267.200
Grundlag for grundskyld:	656.800

Arealer**

Tinglyst areal:	118 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	118 m ²
BBR-boligareal:	119 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

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte (Gorenje), Komfur (Voss, Med keramisk kogeplade), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Epoq), Tørretumbler (AEG)

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 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.601 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme for perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 13.165,69

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



Adresse: Juelsparken 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.463	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	24.096	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.950
Grundfond	kr.	4.764	Der skal indbetales 5 måneders fællesudgifter der henstår indtil	kr.	10.040
Rottebekæmpelse	kr.	185	salg		
Antenneforening	kr.	3.528	I alt	kr.	1.420.240
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.896			

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 52, 1. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0460
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 07.07.2026

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
Nr. 7: hovedstol kr. 598.000

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: 11 / 2001

Tinglyst: 11 / 1059

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