



REAL

Juelsparken 4, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.553	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1969/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0398**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026



Beskrivelse:

- 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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

- 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.

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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026



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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026



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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026



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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

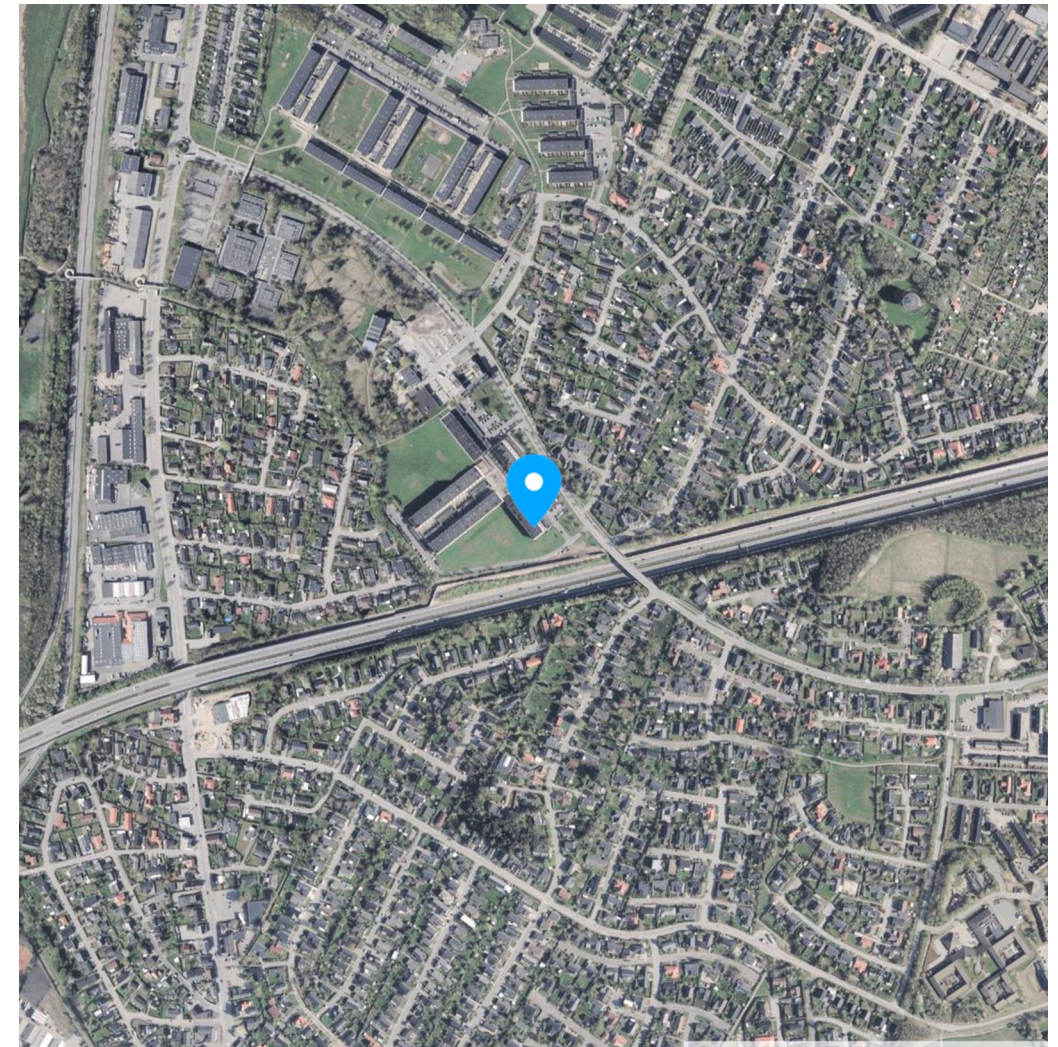
Dato: 22.02.2026



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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

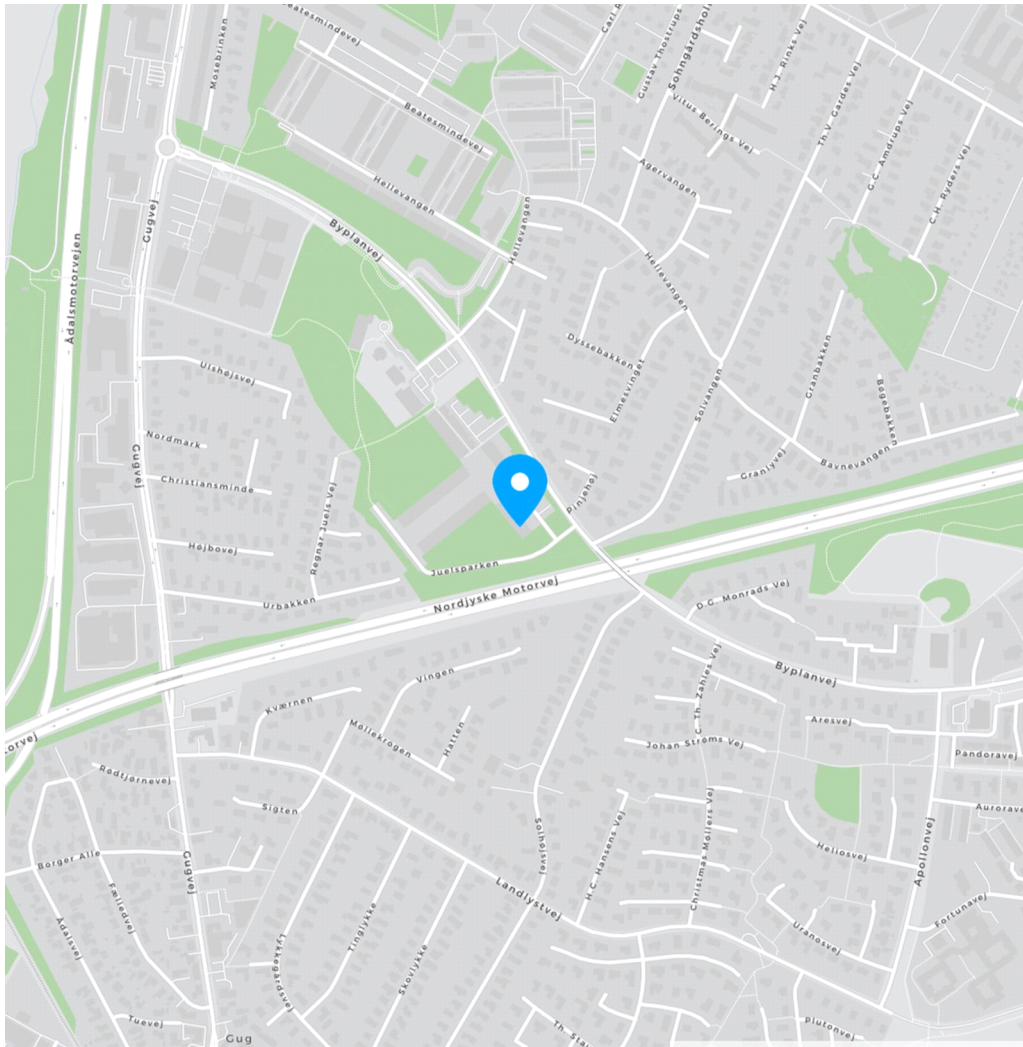


Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026



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

Sagsnr.: 464-0398
 Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 fd Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400025
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	120 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²
- heraf areal til andet:	8 m ²

BBR-boligareal:	120 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1966 lbnr. 958151-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
 Nr. 2 lyst d. 04.11.1966 lbnr. 958152-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
 Nr. 3 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 959529-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Juelsparken Gug.
 Nr. 4 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 958155-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.
 Nr. 6 lyst d. 15.03.2013 lbnr. 1004374583 Forprioritet

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.C1 - 4.2.B7 - 4.2.O3 - 4.2.R2 - 4.2.R2 - 4.2.T2
 LOKALPLAN: BPV 48 Omr. syd for byplanvej i Gug - 4-2-115 Nøhr Sørensensvej Grønlandskvateret

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 11.295 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens 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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.736	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Antenneforening	kr.	3.528	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ejerforening	kr.	23.184	Der skal forudbetales 5 måneders, der henstår indtil lejligheden sælges	kr.	9.660
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.419.860
Grundfond	kr.	4.764	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		42.633			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.396 md./ 88.752 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.043 md./ 72.517 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

22.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0398
Ejerudgift/md.: kr. 3.553

Dato: 22.02.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Juelsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 11/941

Adm. fordelingstal: 11/2001

Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.

I form af: Ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og 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 mange års 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