



REAL

Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.992		
Byggeår/ombygget	1969/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0276**

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 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Attraktiv 3 værelses stuelejlighed med have

- Godt lyst køkken fra 2015 med spiseplads
- Badeværelse og gæstetoilet - begge fra 2008
- Godt bryggers fra 2015
- Nem og god have
- Delvist overdækket terrasse
- Velfungerende ejerforening

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, 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, ligesom Østerådalen er i gåafstand.

Lejligheden er beliggende i den attraktive blok 4, hvor du har have til med sol det meste af dagen/aftenen.

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 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026

Attraktiv 3 værelses stuelejlighed med have

- Godt lyst køkken fra 2015 med spiseplads
- Badeværelse og gæstetoilet - begge fra 2008
- Godt bryggers fra 2015
- Nem og god have
- Delvist overdækket terrasse
- Velfungerende ejerforening

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, 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, ligesom Østerådal er i gåafstand. Lejligheden er beliggende i den attraktive blok 4, hvor du har have til med sol det meste af dagen/aftenen.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du modtages i rummelig forgang med en masse skabsplads og god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind i den skønne stue med fantastisk lysindfald fra det store vidnuesparti og med udgang til god syd- vestvendt terrasse og dejlig have. I stuen er der god plads til både hyggeafdeling og spisestue, hvis det ønskes. Ellers er der fra stuen direkte adgang til det store åbne lyse køkken med god spiseplads, hvorfra du også kan sidde og nyde haven. Køkkenet er med masser af bord- og skabsplads, så du har god plads til opbevaring og ikke mindst kulinariske udfoldelser. Fra køkkenet er der adgang til lejlighedens gode bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Der er endvidere indgang til bryggerset ude fra trappeopgangen, så du også kan bruge denne som indgang i hverdagen. Tilbage i forgangen er der adgang til soveværelse med indbygget skabsvæg og garderoberum samt 1 godt værelse. Endelig er der adgang til gæstetoilet med gulvvarme, samt rummeligt badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Som nævnt er der skøn syd- vestvendt delvist overdækket terrasse og have, hvor du får god plads til afslapning, grill og hygge.

Denne lejlighed har desuden eget stort redskabsrum.

En attraktiv bolig for såvel det unge pars første bolig eller jer der leder efter mindre vedligeholdelse nu hvor børnene er flyttet hjemmefra.

En lejlighed du SKAL opleve.

Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
 Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 fd Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400002
Ejl.nr.:	49
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.589.000 kr.
Grundværdi:	875.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.271.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	700.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	204 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²
- heraf areal til andet:	92 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. 13.10.2022 lbnr. 1014312055 Servitut med lovbestemt prioritet.
 Nr. 2 lyst d. 04.05.1966 lbnr. 958404-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
 Nr. 3 lyst d. 04.11.1966 lbnr. 958405-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
 Nr. 4 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 959529-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Juelsparken Gug.
 Nr. 5 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 958408-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.
 Nr. 8 lyst d. 15.03.2013 lbnr. 1004374583 Forprioritet

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.O3 - 4.2.C1 - 4.2.T2 - 4.2.R2 - 4.2.B7 - 4.2.B2
 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):

Ikea køle-/fryseskab - Liebherr fryser - Ikea induktion kogeplade - Ikes indbygningsovn - emhætte - Ikea opvaskemaskine
 Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumbler
 You See

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.593 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Fjernvarme betales med aconto kr. 1.475,00/månedligt.

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.



Adresse: Juelsparken 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.483	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.180	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Antenneforening	kr.	3.168	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ejerforening	kr.	27.396	Forudbetaling af 5 måneders fællesudgifter, der henstår indtil lejligheden sælges	kr.	11.415
Rottebekæmpelse	kr.	186	I alt	kr.	2.025.215
Grundfond	kr.	5.496	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

47.909

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.750 md./ 129.004 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.697 md./ 104.361 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 4% 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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 18, st. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0276
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 29.01.2026

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: 13/941

Adm. fordelingstal: 13/2001

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