

REAL



Juelsparken 60, 2. th., Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	82
Kontant	1.225.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.091	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1971/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0313**

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 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026



Skøn lys 2 værelses lejlighed med pragtfuld udsigt

- Udsigt over grønt område fra stue og køkken
- Stort lækkert åbent nyt (2019/2020) køkken
- Dejligt lyst moderniseret badeværelse med bruseniche og vaskesøjle
- Nyt el fra 2020 i det meste af lejligheden
- Skøn vestvendt 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. Når det kommende supersygehus står færdigt, er der også kun 10 minutter til det.

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 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

Lys og indflytningsklar 2-værelses med panoramaudsigt over Aalborg

Drømmer du om en moderne lejlighed med en helt enestående udsigt? Så er denne gennemrenoverede 2-værelses lejlighed et oplagt valg. Beliggende i den absolut bedste blok i Juelsparken får du her en bolig med frit udsyn over Østerådal og Aalborg by – en udsigt, som er særligt smuk om aftenen og natten, hvor byens lys skaber en helt særlig stemning.

Lejligheden fremstår lys, stilren og fuldstændig klar til indflytning. I forbindelse med renoveringen er størstedelen af elinstallationerne opdateret, der er etableret et moderne og funktionelt køkken samt et elegant badeværelse. Derudover er der opsat flotte skydedørsskabe i både entré og soveværelse, som sikrer optimal opbevaringsplads og et eksklusivt udtryk.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med god skabsplads og adgang til alle rum. Den store og indbydende stue har et imponerende vinduesparti, som giver et fantastisk lysindfald og fremhæver den unikke udsigt. Stuen er let at indrette med både spise- og opholdsafdeling, og herfra er der direkte adgang til den store vestvendte altan – et skønt uderum med sol det meste af dagen og aftenen samt en fantastisk udsigt.

Det åbne køkken er moderne og stilrent med god arbejdsplads og rigelig skabsplads. Soveværelset er rummeligt og indrettet med en elegant skabsvæg med skydedøre. Badeværelset er moderniseret og byder på gulvvarme, separat bruseniche samt vaskesøjle med Bosch vaskemaskine og tørretumbler.

Lejligheden er beliggende i Aalborgs største ejerforening, Juelsparken, i det attraktive Gug-område. Her bor du tæt på indkøb, skoler, institutioner, sportsfaciliteter og gode busforbindelser. Aalborg Universitet nås på ca. 5 minutter, Aalborg centrum på ca. 15 minutter, og det kommende Supersygehus ligger blot 10 minutter fra boligen.

Ejendommen byder på velholdte fællesarealer med grønne omgivelser, gode parkeringsforhold med mulighed for elbil-opladning samt eget depotrum med god opbevaringsplads.

En særdeles velholdt og attraktiv lejlighed med moderne komfort, fantastisk udsigt og en eftertragtet beliggenhed – perfekt til singler, par eller som forældrekøb.



Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

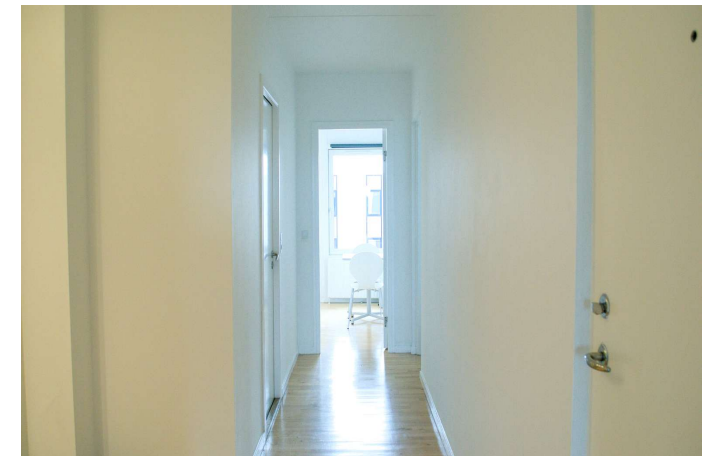
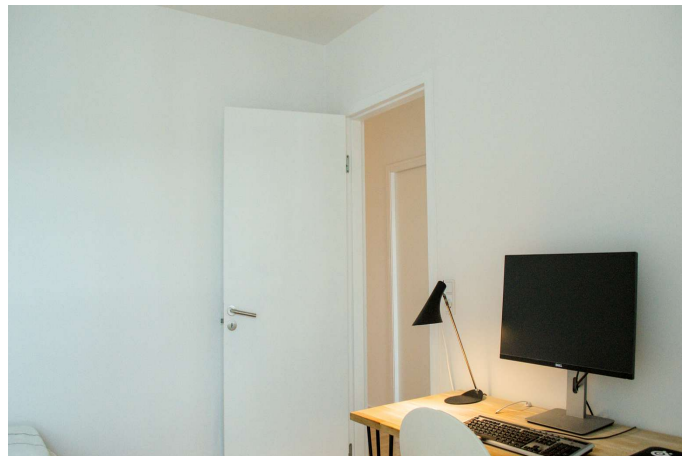
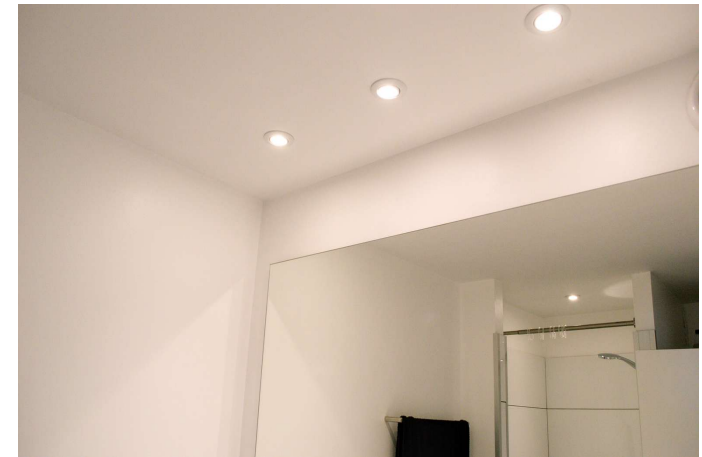




Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026





Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

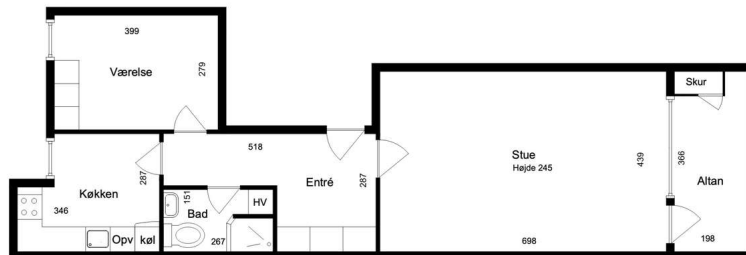




Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399568
Ejerl. Nr.:	180
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.007.000
Grundværdi:	520.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	805.600
Grundlag for grundskyld:	416.000

Arealer**

Tinglyst areal:	82 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
Heraf andre arealer	8 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
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab Siemens ovn - Siemens induktions kogeplade - Elica emhætte - Siemens opvaskemaskine
Siemens vaskemaskine - Bosch tørretumbler

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 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.684 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 10.683,84

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



Adresse: Juelsparken 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	4.109
Grundskyld	kr.	3.078
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	14.760
Rottebekæmpelse	kr.	155
Grundfond	kr.	2.988
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.090

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.225.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
I alt	kr.	1.239.200

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 60, 2. th, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.225.000

Sagsnr.: 464-0313
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 06.05.2026

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. 953.000
Nr. 8: hovedstol kr. 155.000

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 fordelingstal

Brugsret

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