



REAL

Juelsparken 40, 2. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	119
Kontant	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.637	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1971/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0163**

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 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026



120 KVM GENNEMRENOVERET LEJLIGHED

Lækker gennemrenoveret lejlighed

- Totalmoderniseret i 2022
- Lækkert køkken med plads til spiseplads
- Skønt badeværelse og gæstetoilet
- Dejligt bryggers med vaskesøjle
- Lys stue med udsigt
- Stor altan
- Sund og veldrevet ejerforening
- Der er opsat ladestandere på fællesparkeringen

BELIGGENHED:

I Aalborgs største ejerforening, Juelsparken ligger denne gennemrenoverede lejlighed, hvor sælger har været gennem alt, bl.a. er der nye el- og rørinstallationer, radiatorer, lofter og gulve. Ligeledes er der nye døre/karme overalt, nye dobbelt skydedørslåger og hvidevarer. Endelig er samtlige vægge i lejligheden vandskuret. 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. Alt forbindes via det attraktive stisystem, hvor der bl.a. er stisystem til Gug Skole.

Fra Juelsparken når du endvidere universitetet på 5 minutter og på et kvarter er du i

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 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du træder indenfor i denne lejlighed, fornemmer du den kvalitet der er overalt. Lejligheden er blevet gennemrenoveret i 2022 og alt er helt nyt og står fuldstændig indflytningsklart.

Du modtages i god præsenteret forgang med masser af skabsplads, hvorfra der er fordeling til resten af lejligheden. Dejligt stort bryggers med gulvvarme og vaskesøjle, hvorfra der er adgang til stort lækkert lyst køkken med plads til spiseplads hvorfra du kan nyde udsigten udover de grønne arealer. Der er godt med bord- og skabsplads i køkkenet og alt i hvidevarer, så der er gode muligheder for samvær om kulinariske oplevelser. Fra køkkenet er der adgang til stor lys stue med udsigt og udgang til god altan hvor der igen er udsigt over de grønne arealer. Herudover skønt badeværelse med gulvvarme og bruseniche, samt gæstetoilet med gulvvarme, godt værelse med dobbelt skydedørs skab og stort soveværelse med dobbelt skydedørsskab og walk-in-closet.

Som nævnt er der skøn altan, hvor du kan nyde udsigten over grønne områder. På altanen er der god plads til bord, grill og hygge.

Lejligheden har desuden eget stort efterisoleret redskabsrum.

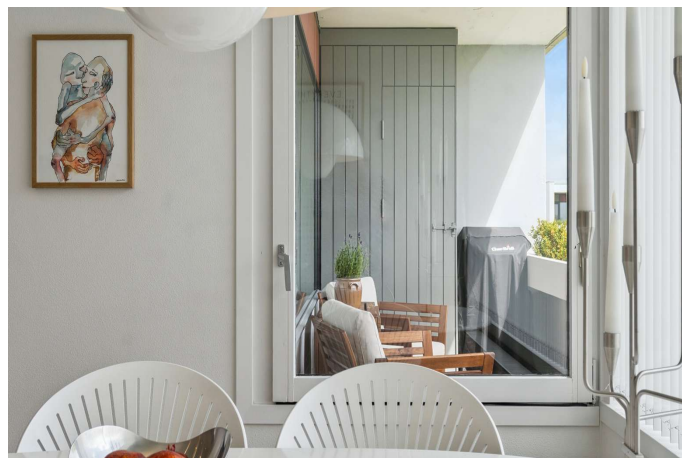
Endelig er der mulighed for at tilkøbe en carport.



Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

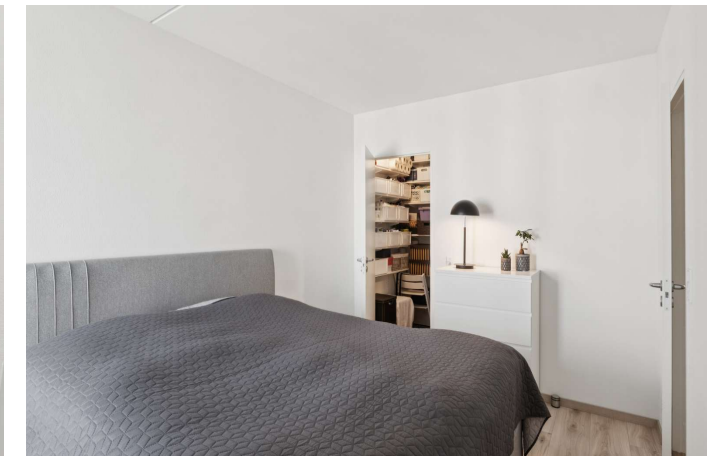
Dato: 11.04.2026



Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

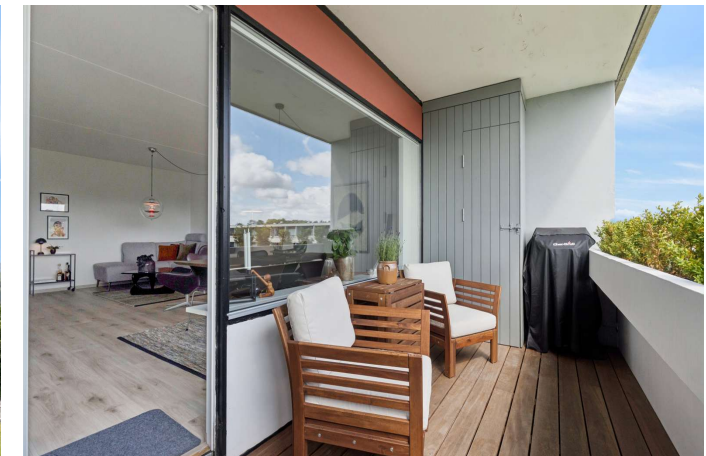
Dato: 11.04.2026



Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026





Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026





Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399162
Ejerl. Nr.:	119
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/2004

Arealer**

Tinglyst areal:	118 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	111 m ²
Heraf andre arealer	7 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.612.000
Grundværdi:	844.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.289.600
Grundlag for grundskyld:	675.200

Tilbehør:

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

Ikea køleskab - Whirlpool fryser - Ikea induktion kogeplade - Ikea indbygningsovn - Ikea combiovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler YouSee

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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, 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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Der tages forbehold for forsikringselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
xx.xx.20xx.: Noter evt. forbehold fra forsikringselskabet - eller Ingen forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om foreløbigt beregnet boligskat

I 2024 træder en boligskatte reform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger.

Idet denne ejendom endnu ikke er selvstændigt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling [oplyst i henhold til de, af Vurderingsstyrelsen, fastsatte, foreløbige værdier]/[fritekst]. Ejendomsværdiskat og ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af disse foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingen oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Boligskatte reformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Juelsparken 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
 Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.577
Grundskyld	kr.	4.996
Antenneforening	kr.	3.936
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	23.184
Rottebekæmpelse	kr.	185
Grundfond	kr.	4.764
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.642

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
I alt	kr.	2.114.400

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 40, 2. tv, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.637

Dato: 11.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Juelsparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 11 / 1059

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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