



REAL

Juelsparken 52, st. tv., gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.537	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1971/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0309**

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 52, st. tv., gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Skøn 3 værelses i Juelsparken

- Velholdt og moderniseret 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

Skøn 3 værelses i Juelsparken

- Velholdt og moderniseret 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 et pænt HTH køkken fra 2005 og her er der godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til lejlighedens rummelige bryggers, hvor gulvet er blevet hævet så det er i niveau med gangen og køkkenet. 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 fra 2005, hvor der også blev lavet nyt gulvvarme og gulvet hævet til niveau med gangen.

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, st. tv., gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



Udhus



Udsigt



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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



Carport



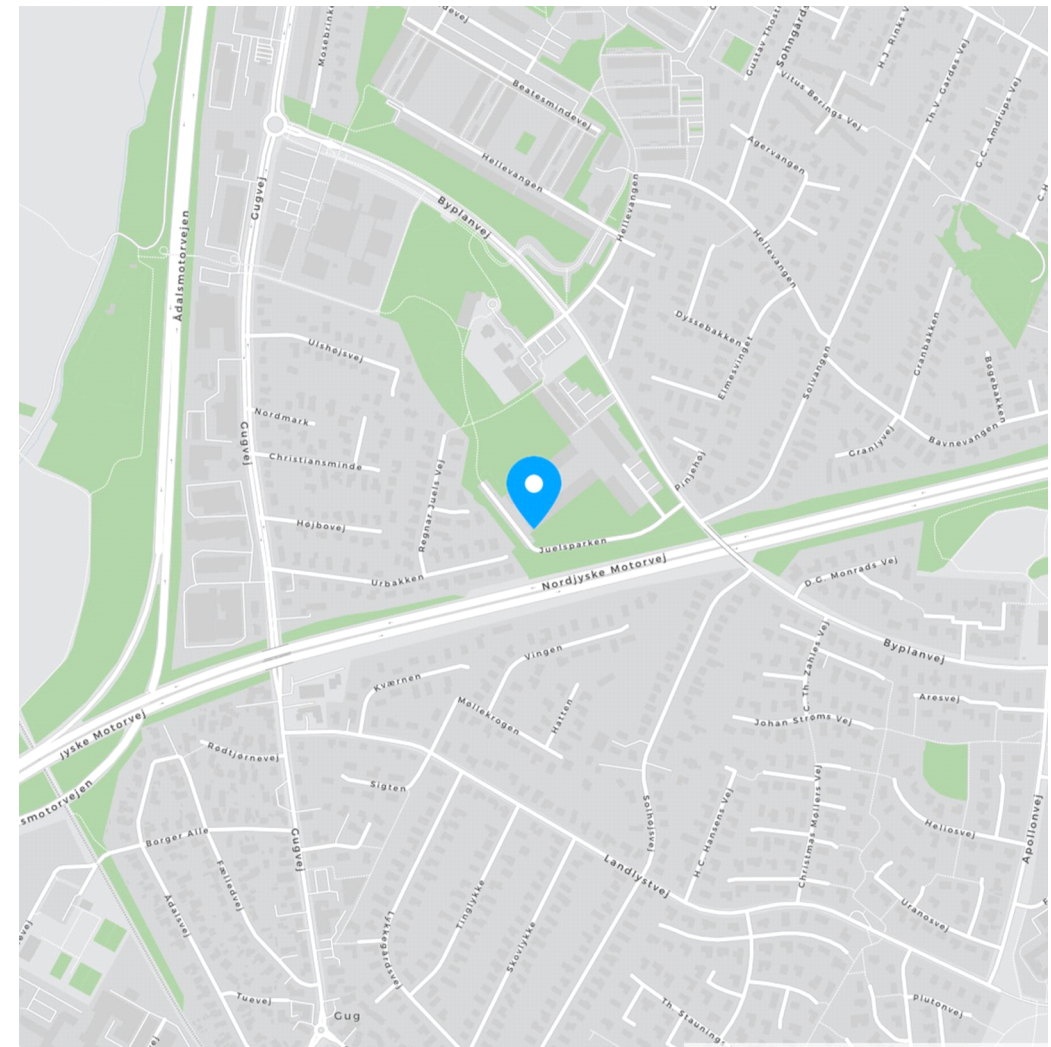
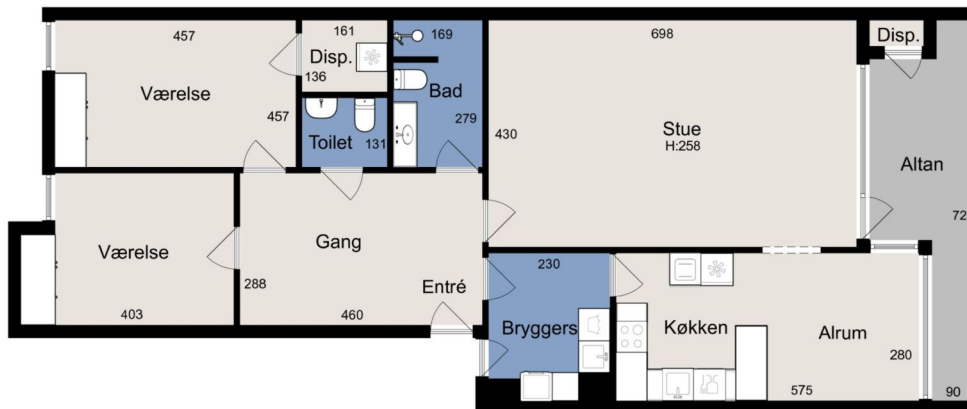
Gårdmiljø



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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

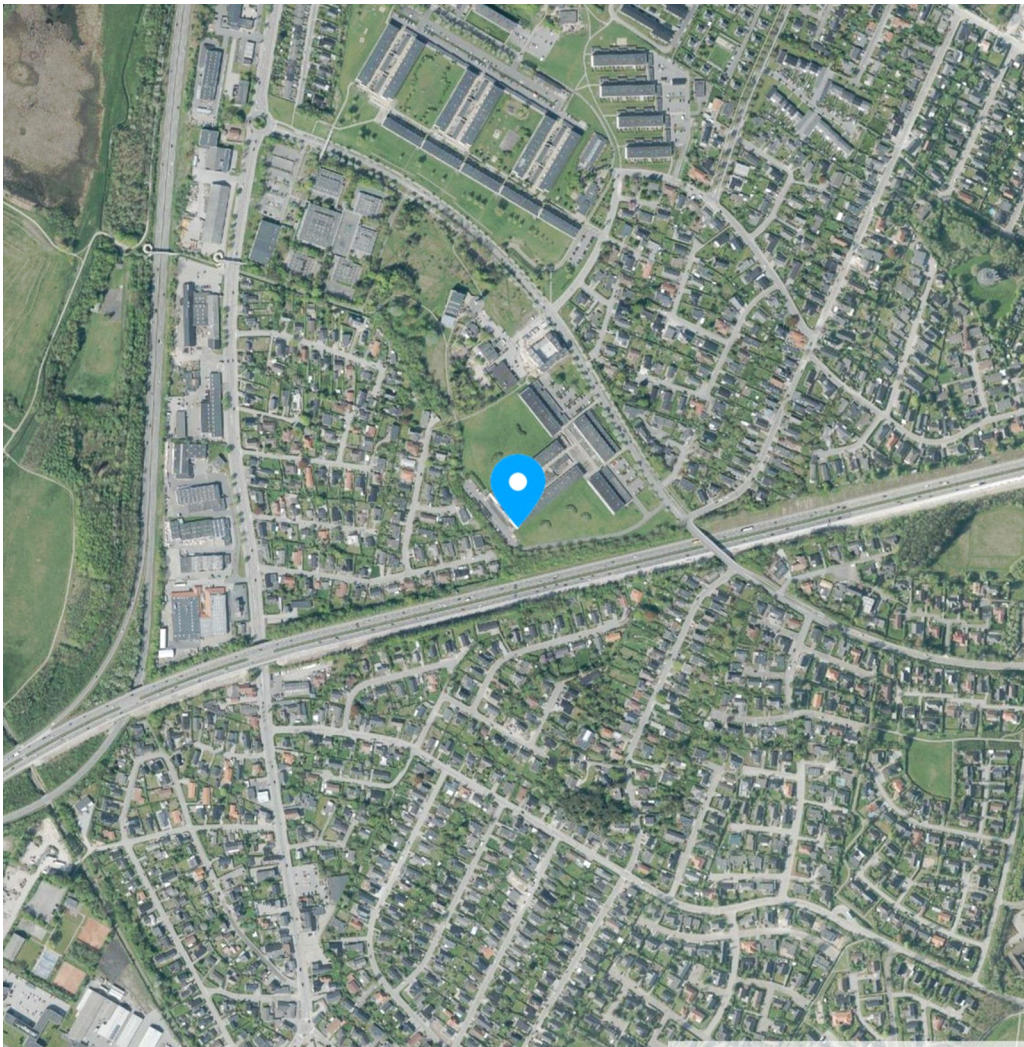


Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025



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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 fd Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399198
Ejl.nr.:	151
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.565.000 kr.
Grundværdi:	801.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.252.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	800.980 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	119 m ²
- heraf boligareal:	112 m ²
- heraf areal til andet:	7 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. 959022-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 3 lyst d. 04.11.1966 lbnr. 959023-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 959529-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Juelsparken Gug.
Nr. 5 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 959026-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.
Nr. 8 lyst d. 15.03.2013 lbnr. 1004374555 Forprioritet.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.O3 - 4.2.C1 - 4.2.T2 - 4.2.B7 - 4.2.R2 - 4.2.B2
LOKALPLAN: BPV 48 omr. for Byplanvej i Gug - Lokalplan 4-2-115 Centerområde, Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:

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

Gram køle-/fryseskab - Siemens keramisk kogeplade - AEG indbygningsovn - Siemens emhætte - Siemens opvaskemaskine
Siemens vaskemaskine - Bosch tørretumbler
Yousee

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

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.: 9.601 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):

Fjernvarme i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 21.596,26

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 52, st. tv., gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.385	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.742	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Antenneforening	kr.	3.336	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ejerforening	kr.	23.184	5 mdrs. fællesudgifter indbetales ved køb. Beløbet henstår indtil salg.	kr.	9.660
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	1.419.860
Grundfond	kr.	4.656	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

42.449

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 7.426 md./ 89.106 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.997 md./ 71.969 år v/26,58%
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 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: 08.10.2025
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 52, st. tv., gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0309
Ejerudgift/md.: kr. 3.537

Dato: 09.10.2025

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: 11/1059

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