



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	119
Kontantpris	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.538	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1971/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0163**

RealMæglerne Brian Harbo

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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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 Aalborg centrum. Det nye supersygehus er der også kun 10 minutter til.

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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026

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 Aalborg centrum. Det nye supersygehus er der også kun 10 minutter til.

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 præsentabel 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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 464-0163
 Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 fd Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399162
Ejl.nr.:	119
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:	1.612.000 kr.
Grundværdi:	844.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.289.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	675.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	118 m ²
- heraf boligareal:	111 m ²
- heraf areal til andet:	7 m ²

BBR-boligareal:	119 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. 958830-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
 Nr. 3 lyst d. 04.11.1966 lbnr. 958831-76 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. 958834-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.
 Nr. 7 lyst d. 15.03.2013 lbnr. 1004374555 Forprioritet.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.O3 - 4.2.C1 - 4.2.T2 - 4.2.R2 - 4.2.B7 - 4.2.B2 -
 LOKALPLAN: BPV48 omr. syd for Byplanvej i Gug - 4-2-114 Centerområde, Nøhr Sørensens Vej, Grønlandskvarteret

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten

Områdeklassificering:

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

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.

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

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden xx.xx.xxxx. - xx.xx.xxxx. kr. xx.xxx,xx

Vand og kloak i perioden xx.xx.xxxx. - xx.xx.xxxx. kr. xx.xxx,xx

El i perioden xx.xx.xxxx. - xx.xx.xxxx. kr. xx.xxx,xx

HUSK evt. del af vandudgiften friholdes !!

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:

Om foreløbigt beregnet boligskat

I 2024 træder en boligskattereform 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.

Boligskattereformen 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., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.577	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	3.811	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Antenneforening	kr.	3.936	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Ejerforening	kr.	23.184	I alt	kr.	2.114.400
Rottebekæmpelse	kr.	185			
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		42.457			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.269 md./ 135.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.116 md./ 109.394 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: 30.01.2026
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 40, 2. tv., Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0163
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 30.01.2026

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

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

xx.xx.20xx.: Noter evt. forbehold fra forsikringsselskabet - eller Ingen forbehold.

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