



**REAL**

## Juelsparken 62, 1. th., Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>82</b>
Kontant	<b>975.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.353</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/2003</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **464-0275**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026



## DEJLIG 2 VÆRELSES I JUELSPARKEN

Dejlig 2 værelses i Juelsparken

- Velholdt lejlighed med spot i alle lofter
- Stort køkken med mulighed for spiseplads
- Godt badeværelse
- Stor stue med udsigt
- Skøn altan med udsigt og trægulv

### 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

---

Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Du modtages i god præsentabel forgang med stort garderoberum og 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 vestvendt altan med udsigt over de grønne områder.

I stuen er der god plads til både hyggeafdeling og spisestue. Herudover er der stort køkken fra 2009, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads. Der er fint badeværelse med nyt (december 2024) toilet og håndvaskarrangement. Endelig er der rummeligt soveværelse.

Kunne du egentlig godt bruge et værelse mere?

Det kan løses, da stuen som nævnt er meget rummelig og der er derfor mulighed for at inddrage en del af stuen til køkken, så der kan laves køkken-alrum. Dermed får du mulighed for at indrette endnu et værelse i det nuværende køkken.

Som nævnt er der skøn vestvendt udsigtsaltan, hvor du kan nyde udsigten over det grønne område og ned mod Østerådalen. Her får du ligeledes eftermiddags- og aftensolen, samt kan nyde den flotte solnedgang. På altanen er der god plads til bord, grill og hygge.

Lejligheden har desuden eget stort tørt redskabs-/opbevaringsrum. Der er endvidere mulighed for tilkøb af carport og der er opstillet el ladestandere på den gratis parkeringsplads.

Dejlig lejlighed der er klar til fremvisning - kom og se på mulighederne.

Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

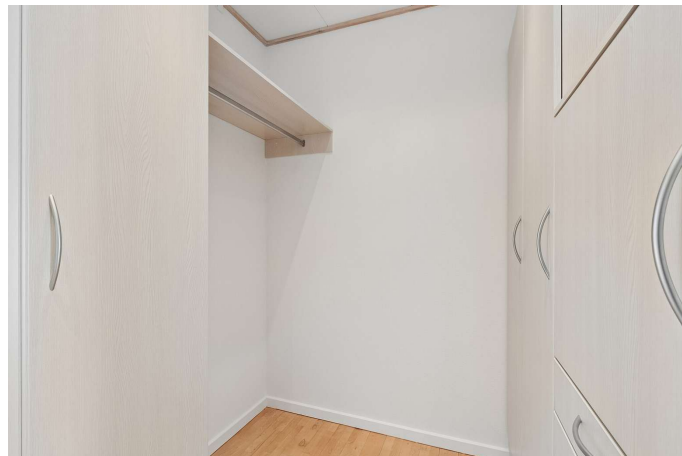
Dato: 09.07.2026



Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

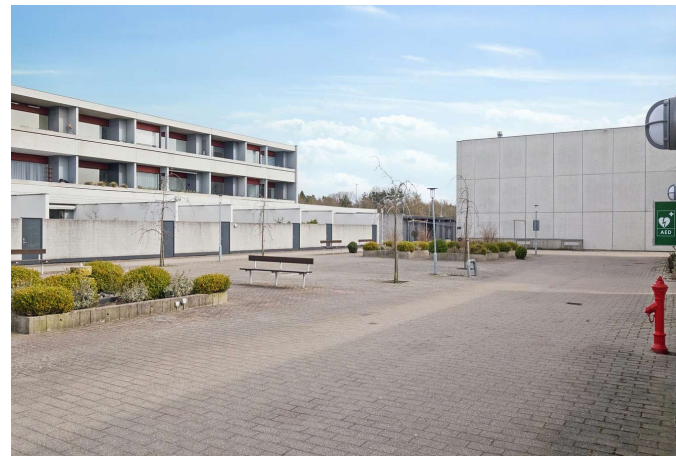
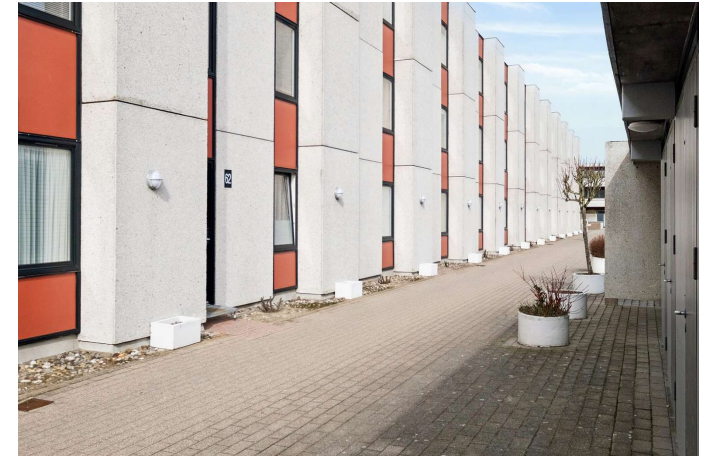
Dato: 09.07.2026



Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

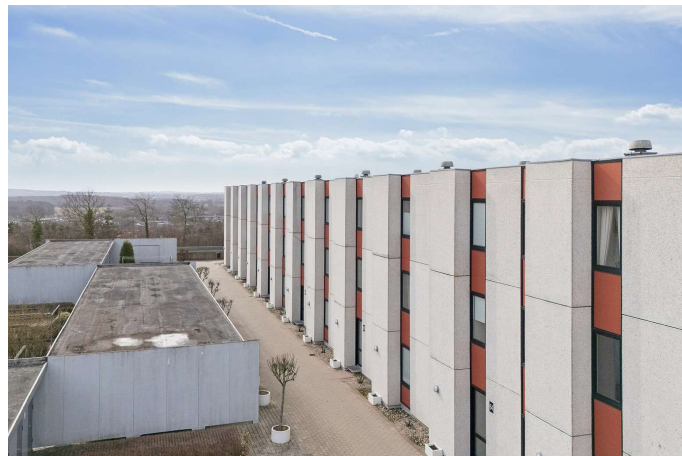
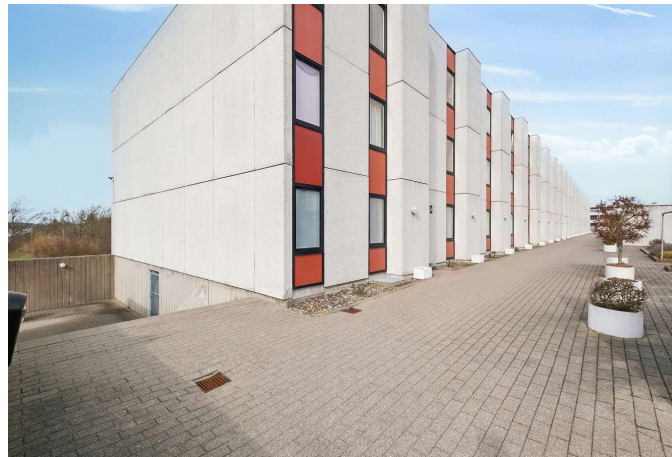




Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

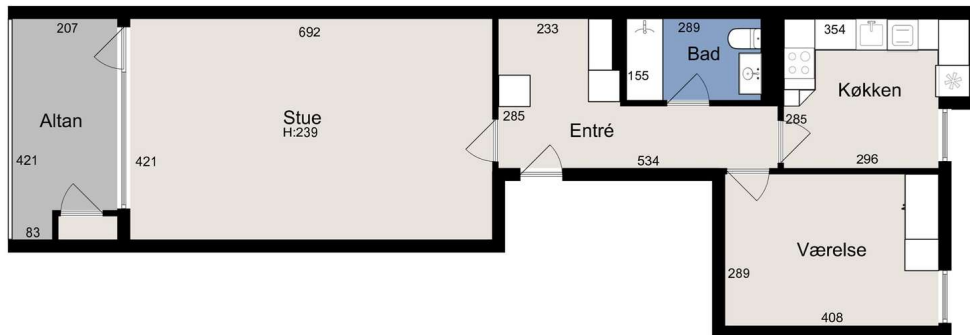




Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Juelsparken 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6fl Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	399572
Ejerl. Nr.:	184
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.004.000
Grundværdi:	518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	803.200
Grundlag for grundskyld:	414.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	81 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	74 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	7 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	82 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 7: 15.03.2013 - Deklaration om byggelinjer

**Planer**

Kommuneplan 4.2.B7 - Juelsparken  
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Tilbehør:

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

Miele køle-/fryseskab - Electrolux HOC620F keramisk kogeplade - Miele indbygningsovn - emhætte - Bosch opvaskemaskineHisense combi vaskemaskine/ tørretumblerFibernet, You See

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 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.112 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 8.610,49

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 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris	kr.	975.000
Grundskyld	kr.	3.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Antenneforening	kr.	3.168	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	14.760	I alt	kr.	987.700
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Grundfond	kr.	2.988			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.234			

**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 62, 1. th, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 464-0275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.353

Dato: 09.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 200.000

**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](http://www.juelsparken.dk)

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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