



REAL

Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	57
Kontant	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.743		
Byggeår/ombygget	1920/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **47426046**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

Formulærens 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: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026



Klassisk charme og attraktiv beliggenhed i hjertet af Øgadekvarteret

Velkommen til Møensgade 6, 1. tv. – en charmerende og velholdt ejerlejlighed beliggende i det attraktive Øgadekvarter i Aalborg. Her får du en klassisk lejlighed med masser af sjæl og flotte originale detaljer kombineret med en central beliggenhed tæt på både byliv og grønne områder.

Lejligheden rummer 57 veldisponerede kvadratmeter og fremstår lys og indbydende med en god planløsning. Den rummelige stue imponerer med de originale høvlrede plankegulve, højt til loftet og smuk stuk, som tilsammen skaber en helt særlig atmosfære. De store vinduer giver et dejligt lysindfald og understreger lejlighedens charmerende udtryk.

Soveværelset er ligeledes stort og rummeligt og byder også på de flotte originale plankegulve, højt til loftet og stuk, som skaber en rød tråd gennem boligen. Køkkenet fremstår pænt og lyst med gode opbevaringsmuligheder, mens badeværelset er lyst og funktionelt indrettet med gulvvarme.

Til lejligheden hører et stort, lukket kælderrum på hele 14 m² samt et ekstra loftsrum på 4 m², hvilket giver rigtig gode opbevaringsmuligheder. Derudover er der fælles vaskeri i kælderen samt mulighed for leje af parkeringsplads eller garage i gården bag ejendommen.

Lejligheden er beliggende i det populære Øgadekvarter, som er kendt for sin hyggelige atmosfære, klassiske ejendomme og centrale placering tæt på Aalborg centrum. Her bor du i et levende og attraktivt område med kort afstand til indkøb, caféer, offentlig transport og byens mange muligheder. Samtidig er både Østre Anlæg og Karolinelund lige i nærheden, hvilket giver nem adgang til grønne områder og hyggelige gåture.

Lejligheden er ideel som førstegangskøb, forældre køb eller investering.

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: Sarah Ballout

Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Gang



Badeværelse



Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026



Værelse



Værelse



Facade



Gårdmiljø



Facade



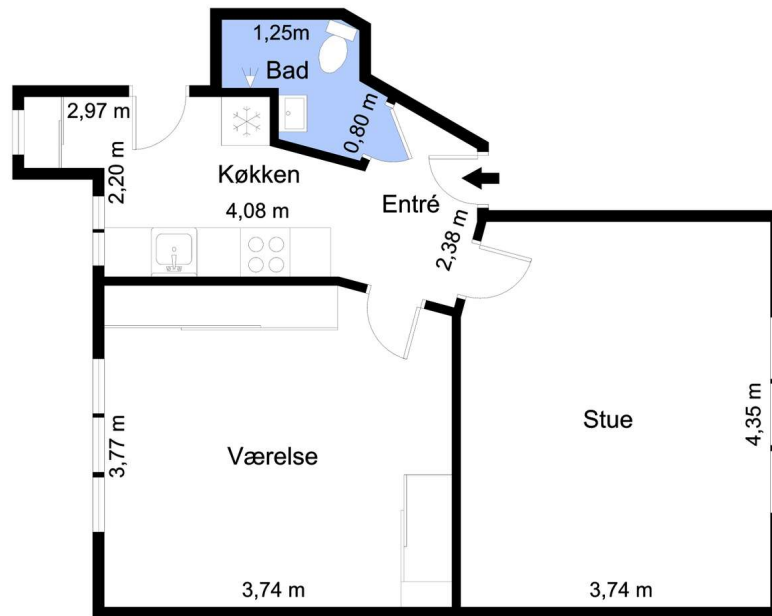
Gårdmiljø



Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

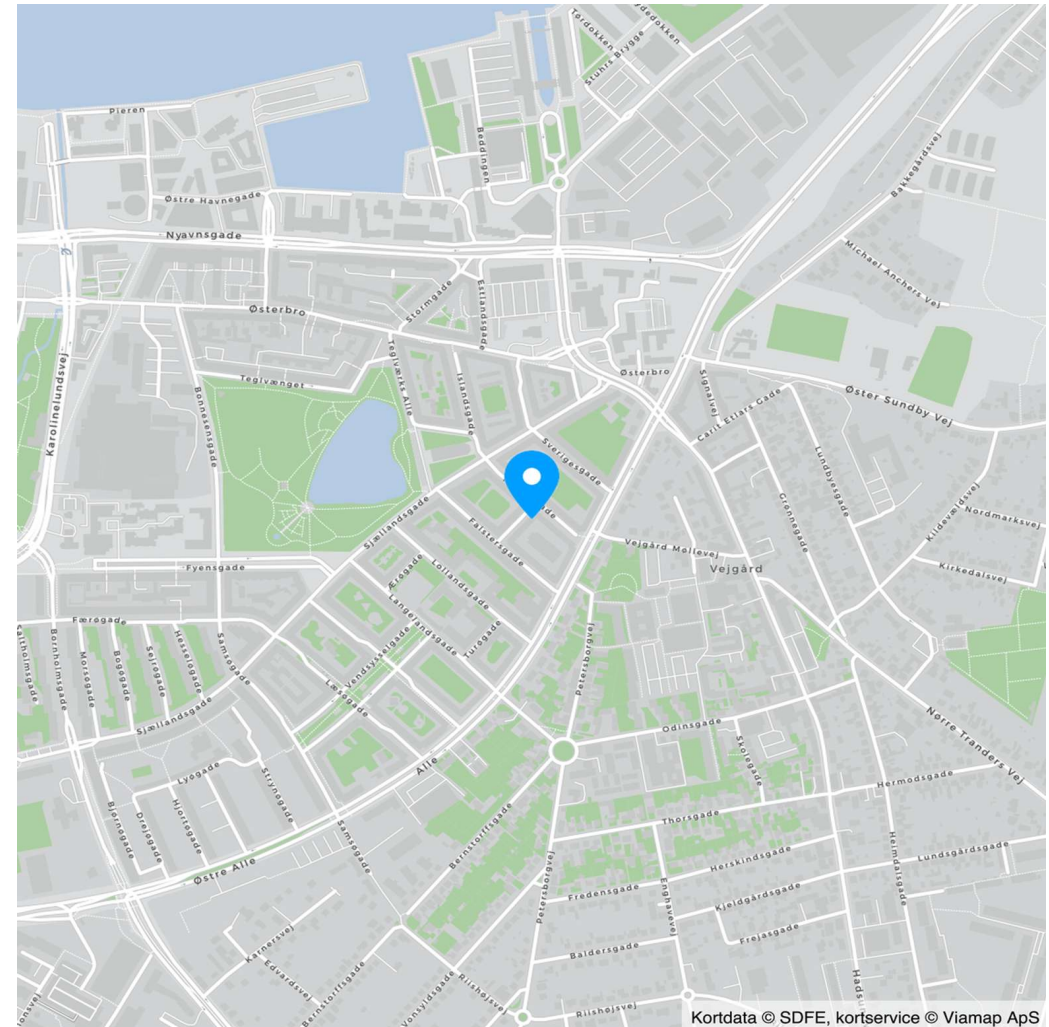
Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5sb Aalborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	399503
Ejerl. Nr.:	63
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.185.000
Grundværdi:	589.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	948.000
Grundlag for grundskyld:	471.200

Arealer**

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	57 m ²
Heraf andre arealer	12 m ²
BBR-boligareal:	57 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: 14.04.1945 - Dok om port og vejbane mv
- Nr. 2: 12.07.1947 - Dok om fællesareal foran garager mv
- Nr. 3: 12.07.1947 - Dok om tagfaldsret mv
- Nr. 4: 06.02.1969 - Vedtægter for ejerforening, Østerled
- Nr. 5: 19.10.1989 - Vedtægter for ejerforening, Østerled
- Nr. 6: 06.07.1999 - Ændring til vedtægter for ejerforening, lyst den 06.02.1969

Planer

Kommuneplan 1.4.B2 - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Komfur (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Sælger betaler aconto varme kr. 1.125 pr. kvartal

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 salgssopstillingens 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 D



Adresse: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.835	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.487	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	12.457	I alt	kr.	1.103.450
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	20.913		

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: Møensgade 6, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426046
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 09.06.2026

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. 7: hovedstol kr. 15.000
Nr. 8: hovedstol kr. 553.000
Nr. 9: hovedstol kr. 117.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Sikkerhed til ejerforeningen	15.000	09.06.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 8 / 1000
Tinglyst: 8 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.