



REAL

Nørre Alle 10, 7800 Skive

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	92
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.083	Grund m2	209
Byggear	1907	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5563**

RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at se denne bolig

- * Unikt og flot byhus med 92 kvm bolig
- * Hyggelig, privat og uforstyrret have
- * Moderne og indflytningsklar, med nyt tag fra 2020

Moderniseringer

- * 2016 - Nyt køkken
- * 2017 - Nye terrasseoverdækninger
- * 2017 - Nye tagrender på bagsiden af huset
- * 2020 - Nyt tag + vedligeholdelsesfri kvistinddækning
- * 2020 - Efterisolering af tag og kviste
- * 2022 - Nyt el, vand og varme
- * 2022 - Krybekælder fjernet + efterisoleret
- * 2022 - Separatkloakeret
- * 2022 - Gulvvarme på stueplan
- * 2022 - Modernisering af stueetage
- * 2022 - Nye gulve flere steder (Timberman Askeparket)

Gulvvarme

- * Hele stueetagen
- * Badeværelse på tagetagen

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: Patrick Helligsø Andersen



Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025

Et charmerende og indflytningsklart byhus udbydes nu – midt i hjertet af Skive.

Huset, der oprindeligt er opført i 1907, fremstår i dag moderne og indbydende efter en gennemgribende opdatering de senere år. De 92 veludnyttede kvadratmeter byder på en skøn kombination af klassisk byhuscharme og nutidig komfort.

Blandt de seneste forbedringer kan nævnes nyt tag, kvistinddækning samt efterisolering fra 2020, et stilrent køkken fra 2016 samt en flot modernisering af stueetagen i 2022 – herunder nyt el, vand og varme, gulve og vægge. Alt i alt et hjem, der er lige til at flytte ind i og nyde fra dag ét.

Boligen er fordelt på 51 kvm i stueplan, hvor der er installeret behagelig gulvvarme, og 41 kvm på den hyggelige tagetage. Her er der tænkt på både funktionalitet og komfort i indretningen.

Derudover medfølger et 18 kvm stort udhus, som i dag anvendes som bryggers samt værksted, hobbyrum og opbevaring – et fleksibelt ekstraareal med mange anvendelsesmuligheder. Udhuset har desuden fået skiftet vinduer i 2025.

Grunden er på 209 kvm.

Indenfor byder boligen velkommen i en entré med gæstetoilet og trappeopgang til tagetagen. Herfra åbner hjemmet sig op i et lyst og indbydende opholdsområde med åben forbindelse mellem stue, spisestue og det moderne køkken – perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner. Fra køkken/stue er der direkte udgang til en hyggelig, overdækket terrasse.

På tagetagen finder du et repos samt to gode, rummelige værelser – begge med kvist, så du får et dejligt lysindfald på hele tagetagen. Derudover et moderne badeværelse i stilrene materialer.

Udenfor byder boligen på flere hyggelige, overdækkede terrasser, så du altid kan finde et sted med sol – eller skygge, når sommeren viser sig fra sin varmeste side. Herfra er der også direkte adgang til udhuset. Haven fremstår ugeneret og privat med flere små kroge, hvor du kan nyde roen og stemningen. Her er der både charme og fredfyldt atmosfære – en skøn lille oase midt i byen.

Boligen er beliggende tæt på alt hvad Skive har at byde på. Her er der gågade med både caféer og kulturelle tilbud, indkøbsmuligheder, sport og fritid samt skole, børnehave og naturområder.

Hele boligen fremstår absolut indflytningsklar. Så er din drøm et charmerende og unikt byhus, som er lige til at flytte ind i, så er muligheden her! Start med en uforpligtende fremvisning på

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk
eller book en fremvisning direkte via vores hjemmeside.

Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025



Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025



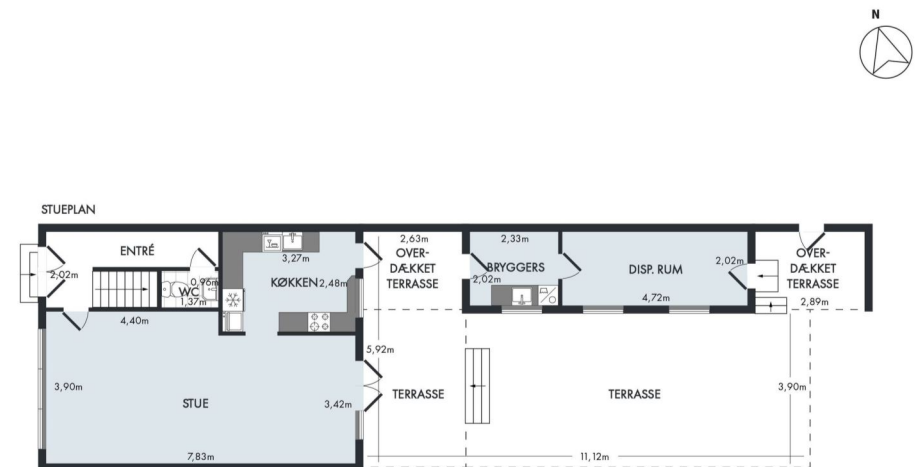
Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



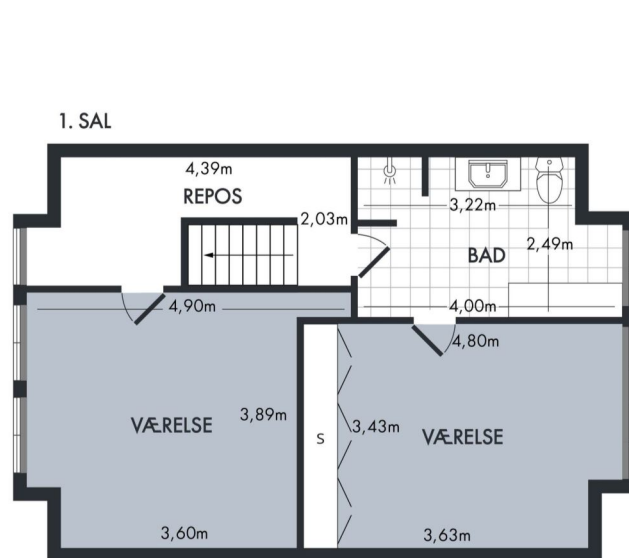
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	255 Skive Bygrunde
BFE-nr.:	5575562
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	671.000 kr.
Grundværdi:	177.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	536.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	141.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	209 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	41 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- * 24.06.1887 - Dok om fælles brandmur/gav mv, brønd mv
- * 24.06.1887 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdsselsret mv
- * 19.12.1890 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- * 19.12.1890 - Dok om fælles port mv
- * 12.06.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Skive Kommuneplan 2024-2036

Planens navn: Centerområde

Plannummer: 1.1.C7

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_11229374_1712345411655.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 9,02 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Bevaringsværdi - 7

Det oplyses at ejendommen er registreret som bevaringsværdig, med karakteren 7 jf. Slots- og Kulturstyrelsen

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig".



Adresse: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.738	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	78	I alt	kr.	1.211.050
Genbrugsplads	kr.	1.252			
Miljøgebyr	kr.	1.053			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

12.994

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.346 md./ 76.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.130 md./ 61.560 år v/26,59%
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: 06.12.2025
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: Nørre Alle 10, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 493-5563
Ejerudgift/md.: kr. 1.083

Dato: 06.12.2025

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.: Nej

Tilbehør:

- * Indbygningsovn, mrk. Siemens
- * Induktionskogeplader, mrk. Siemens
- * Emhætte, mrk. Siemens
- * Køleskab, mrk. Miele
- * Opvaskemaskine, mrk. Siemens
- * Kogevandhane, mrk. Quooker

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400