

REAL



Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.604	Grund m2	1.410
Byggeår/ombygget	1926/1988	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3630**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

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: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026



Beskrivelse:

Her bor man i landlige opgivelser, samtidig med man er tæt på byen og hverdagens gøremål. Denne charmerende bolig tilbyder ikke blot en betagende udsigt over åbne marker, men her får du også et godt imødekomende vejfællesskab hvor man hjælper hinanden. Der er mulighed for at købe ekstra jord til huset.

Boligen er løbende renoveret med bl.a Vordingborg køkken, med god plads til at hele familien kan samles om madlavningen eller det store spisebord. Fra køkkenet er der udgang til terrassen, samt adgang til 1. sal med værelse/multirum.

Huset har ligeledes renoveret badeværelse med gulvvarme og stor bruseniche. Fra den hyggelige stuen er der adgang til 1. sal med 2 værelser og repos, samt en stor lys udestue med god udsigt over naturen. Fra udestuen er der udgang til lukket terrasse. Den hyggelige have på Rævbakkevej 104 er indrettet med flere hyggekrege og her er der god mulighed for at finde læ og nyde solen, samtidig med der er plads til udendørs aktiviteter.

Beliggenheden er ideel for familier der ønsker kort afstand til Bagterpskolen og indkøb, samtidig med mulighed for at udforske naturen i nærområdet. Hvis du drømmer om et hjem, hvor naturen er din nærmeste nabo, fællesskabet er varmt, og modernitet møder hygge, så lad Rævbakkevej 104 være din næste adresse.

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: David Bergmos

Adresse: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Ejendommen



Stue

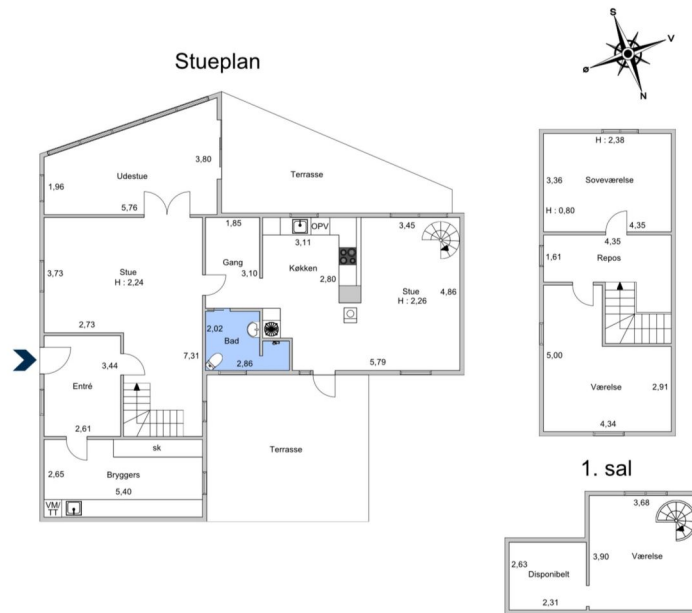


Ejendommen

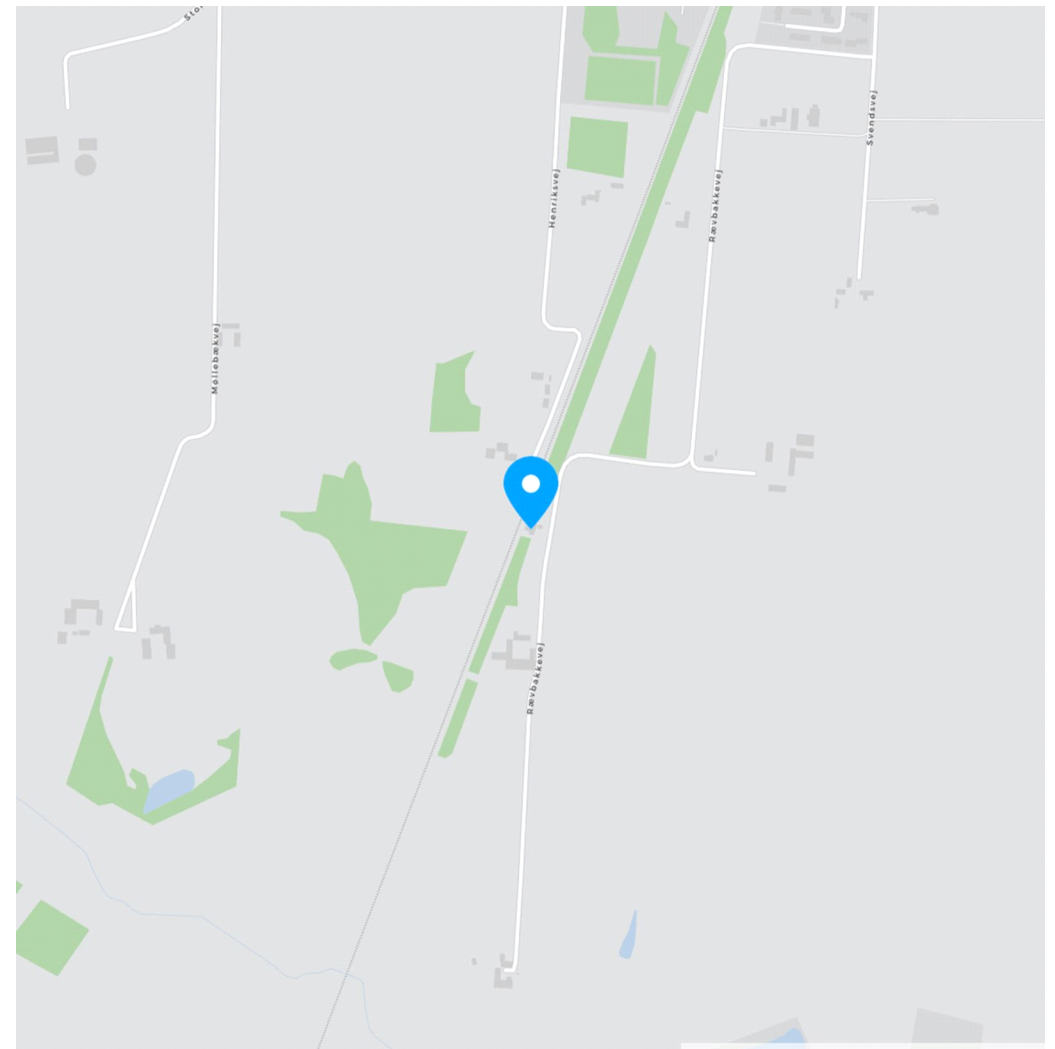
Adresse: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 37 Bagterp, Hjørring Jorder
BFE-nr.: 5528353
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1926/1988

Arealer*

Grundareal: 1.410 m²
Boligareal i alt: 173 m²
- heraf udnyttet tagetage: 56 m²
Øvrige arealer:
Carport: 30 m²
Udhus: 12 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 03.11.1964 lbnr. 12793-81 Tillægstekst Dok om jernbanetrafikken mv
Nr. 2 lyst d. 03.11.1964 lbnr. 12792-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.135.000 kr.
Grundværdi: 385.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 945.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

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.: 13.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft og brændeovn
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.823	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	5.082	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.901
Husforsikring	kr.	4.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Skorstensfejning	kr.	1.062	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	120			
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	614.351
To delt 240 l mad/restaffald	kr.	1.120			

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

19.248

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.250 md./ 39.000 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.640 md./ 31.680 år v/24,90%
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: 13.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Rævbakkevej 104, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 487-3630
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 04.03.2026

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:

Ingen.

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

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