

REAL



Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	388
Kontantpris	5.995.000	Andre bygninger	1.177
Ejerudgift	2.834	Grund ha	16,6608
Byggear	1952	Energimærke	E

Sagsnr. **487-3432**

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 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Rævbakkevej 75A, 9800 Hjørring – adgangen til ejendommen foregår via en flot allé, der leder ind til gårdspladsen - en dejlig landejendom, hvor landlig idyl forenes med komfort og en fantastisk beliggenhed. Ejendommen er beliggende i landzone i den sydlige del af Hjørring, tæt på Bagterp, med kort afstand til skole, indkøb og byens mange faciliteter.

Boligen: Med et imponerende boligareal på 398 m² byder denne ejendom på rummelighed med plads til den store familie eller til dem, der blot ønsker god plads omkring sig både inde og ude. Ved ankomst mødes du af en større hall, der byder dig velkommen og som giver adgang til hjemmets mange rum. Boligens hjerte er køkkenet i åben forbindelse med den ene af tre smukke stuer en suite, hvor to af stuerne vender mod syd, og har en betagende udsigt over de åbne marker. Herfra er der direkte adgang til en sydvendt terrasse og have, hvor man kan nyde solen fra morgen til aften.

Stueetagen rummer desuden et værelse, to badeværelser, et praktisk bryggers, et viktualierum og en baggang.

Fra hallen leder en åben trappe op til førstesalen. Her kommer du op til en ca. 60 m² stor stue, hvor der er direkte forbindelse til fire rummelige værelser samt et badeværelse.

Kælder: Ejendommen har en rummelig kælder på 225 m², hvilket giver masser af ekstra opbevaringsplads og muligheder for hobbyrum, værksted eller vinkælder.

Jordtilliggende: Med hele 16,6 hektar jord er der rig mulighed for at dyrke landbrug, hestehold, jagt, andet erhverv eller blot til at nyde de naturskønne omgivelser i fulde drag.

Udhusbygninger: Ejendommen er veludstyret med flere udhusbygninger, der tilføjer en ekstra dimension af anvendelsesmuligheder:

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 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026



Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

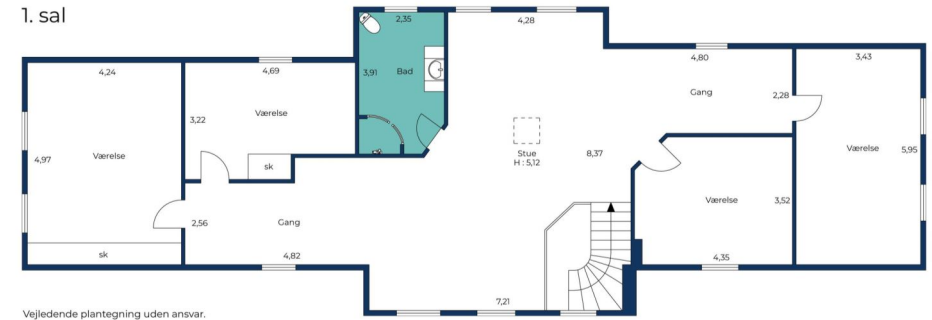
Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

Stueplan



1. sal



Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

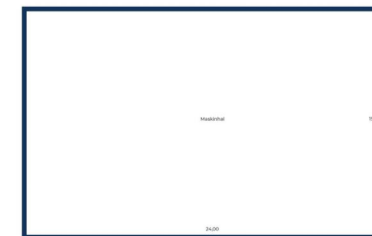
Dato: 31.01.2026



Kælder



Vejledende plantegning uden ansvar.



Vejledende plantegning uden ansvar.

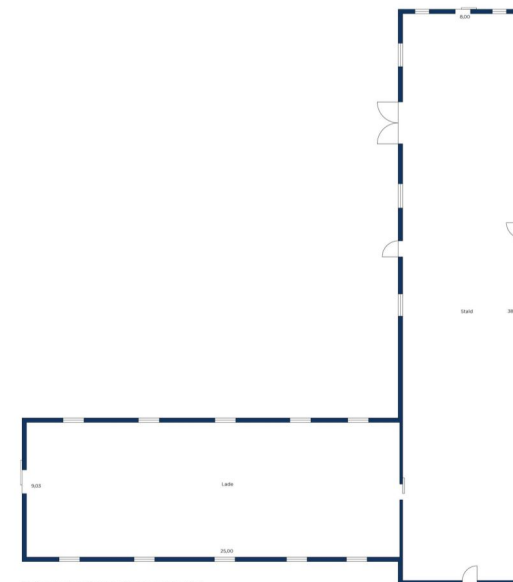
Adresse: Rænbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.



Vejledende plantegning uden ansvar.



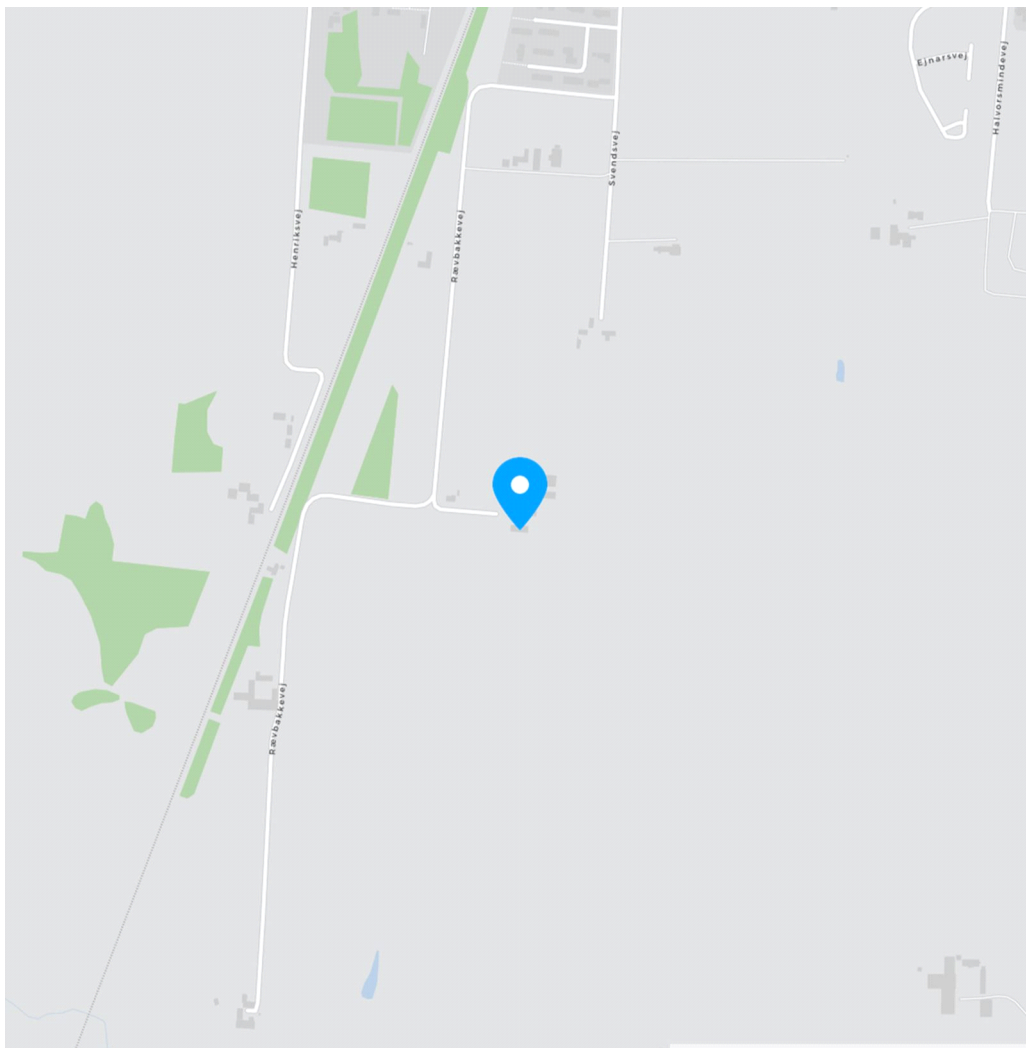
REAL

REAL

Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026





Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

11 a Bagterp, Hjørring Jorder

Arealer i alt

Areal

16,6608 ha

16,6608 ha

Heraf vej

3.495 m²

3.495 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Rævbakkevej 75A

Nr. 3 Rævbakkevej 75A

Nr. 4 Rævbakkevej 75A

Nr. 5 Rævbakkevej 75A

Bygningsareal i alt

Areal

372 m²

300 m²

225 m²

280 m²

1.177 m²

Heraf boligareal

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Flyvehavre og bjørneklo bekæmpes

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

Sælger indfrier momsreguleringsforpligtelsen

X Ja ___ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er udledning til sivedræner

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Der er ingen udlejet jagtret

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

X Ja ___ Nej



Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 11 a Bagterp, Hjørring Jorder
BFE-nr.: 10144524
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.101.000 kr.
Grundværdi bolig: 654.100 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.680.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 667.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 16,6608 ha
- heraf vej 3.495 m²
Boligareal i alt: 388 m²
- heraf udnyttet tagetage: 163 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 225 m²
Driftsbygninger m.v.: 1.177 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. 17.06.1844 lbnr. 907261-81 Tillægstekst Dok om tørrejord i 200 år,
Nr. 2 lyst d. 23.01.1854 lbnr. 907262-81 Tillægstekst Vejfare,
Nr. 3 lyst d. 17.08.1857 lbnr. 635-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,
Nr. 4 lyst d. 17.06.1912 lbnr. 798-81 Tillægstekst Dok om en overkørsel over jernbane,
Filnavn: 81_K_278
Nr. 5 lyst d. 28.03.1985 lbnr. 9227-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, brønd mv Filnavn: 81_K_64
Nr. 6 lyst d. 03.05.1988 lbnr. 9334-81 Tillægstekst Byggeretsligt skel, mv Filnavn:
81_B_65
Nr. 7 lyst d. 11.03.1991 lbnr. 4376-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 81_E_30
Nr. 8 lyst d. 14.02.1995 lbnr. 5650-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 81_B_65

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Bauknecht, Indbygningsovn - Miele, Køleskab - Blomberg, Kogeplade - Miele (keramisk), Emhætte - Asko,
Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Nej Rørskade: Nej
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 og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.101.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 659.000 og grundværdi øvrig jord kr.0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.300 Forbrug: 14,30 Ton Træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der er jf. Energimærket afsat:

El til opvarmning kr. 2.400.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.572	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld bolig	kr. 4.849	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr. 13.929	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr. 3.081	I alt	kr.	6.036.850
Gebyr for rottebekæmpelse	kr. 252			
To delt 240 l mad/restaffald 1 stk	kr. 1.063	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Genbrug og storaffald 1 stk	kr. 2.265	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

34.011

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.162 md./ 385.948 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.143 md./ 313.717 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: 31.01.2026
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: Rævbakkevej 75A, Bagterp, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 487-3432
Ejerudgift/md.: kr. 2.834

Dato: 31.01.2026

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:

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
DLR Kredit A/S/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	726.243	726.756	733.989	DKK	2,35	73.362	12,50	3,15			Nej	
DLR Kredit A/S/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.956.000	1.957.314	1.976.794	DKK	2,35	66.421	24,50	3,21			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

BYGGETEKNISK GENNEMGANG - Rævbakkevej 75A - 9800 Hjørring

GYLDIGHEDSPERIODE: 09.10.2025 - 09.04.2026

LØBENUMMER: H-25-04294-0168

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