



**REAL**

## Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>183</b>
Kontant	<b>1.165.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.326</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>634</b>
Byggeår/ombygget	<b>1880/2005</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **701-7730**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://www.realmaeglerne.dk/vejle)

## 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: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026



### Charmerende og indflytningsklar bolig i naturskønt område

Denne charmerende og velindrettede ejendom byder på 183 m<sup>2</sup> bolig med en indbydende atmosfære, masser af lys og en god planløsning. Allerede ved ankomsten mærker man husets særlige stemning, hvor alrum og den nedsænkede stue med gulvvarme skaber et naturligt samlingspunkt. De store glaspartier giver et smukt lysindfald og en flot forbindelse til haven, som næsten føles som en forlængelse af boligen.

Boligen er indrettet med både rummelige fællesarealer og gode værelser, der gør hjemmet velegnet til både familieliv og hjemmearbejde. Stuen har udsigt til den ugene-rede baghave, hvor årstidernes skiften kan nydes i rolige og naturskønne omgivelser.

Udendørs venter en skøn og privat have, indrammet af tæt hæk og flot beplantning. Her er flere hyggelige opholdssteder, bl.a. et solrigt hjørne med udsigt over åbne marker. Haven rummer desuden et praktisk skur på 10 m<sup>2</sup> samt carport, der gør hverdagen nem og funktionel.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1880 og fremstår i dag flot moderniseret med en tilbygning fra 2005. Resultatet er en harmonisk kombination af klassisk landlig charme og moderne komfort.

Beliggenheden i Hyrup ved Stouby er ideel for dig, der ønsker ro, natur og trygge omgivelser samtidig med nem adgang til hverdagens fornødenheder. Stouby byder på skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og indkøb og har et aktivt lokalsamfund. Der er kort afstand til både Juelsminde med strand, havnemiljø og caféer samt Vejle med arbejde, uddannelse og shopping.

### 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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026





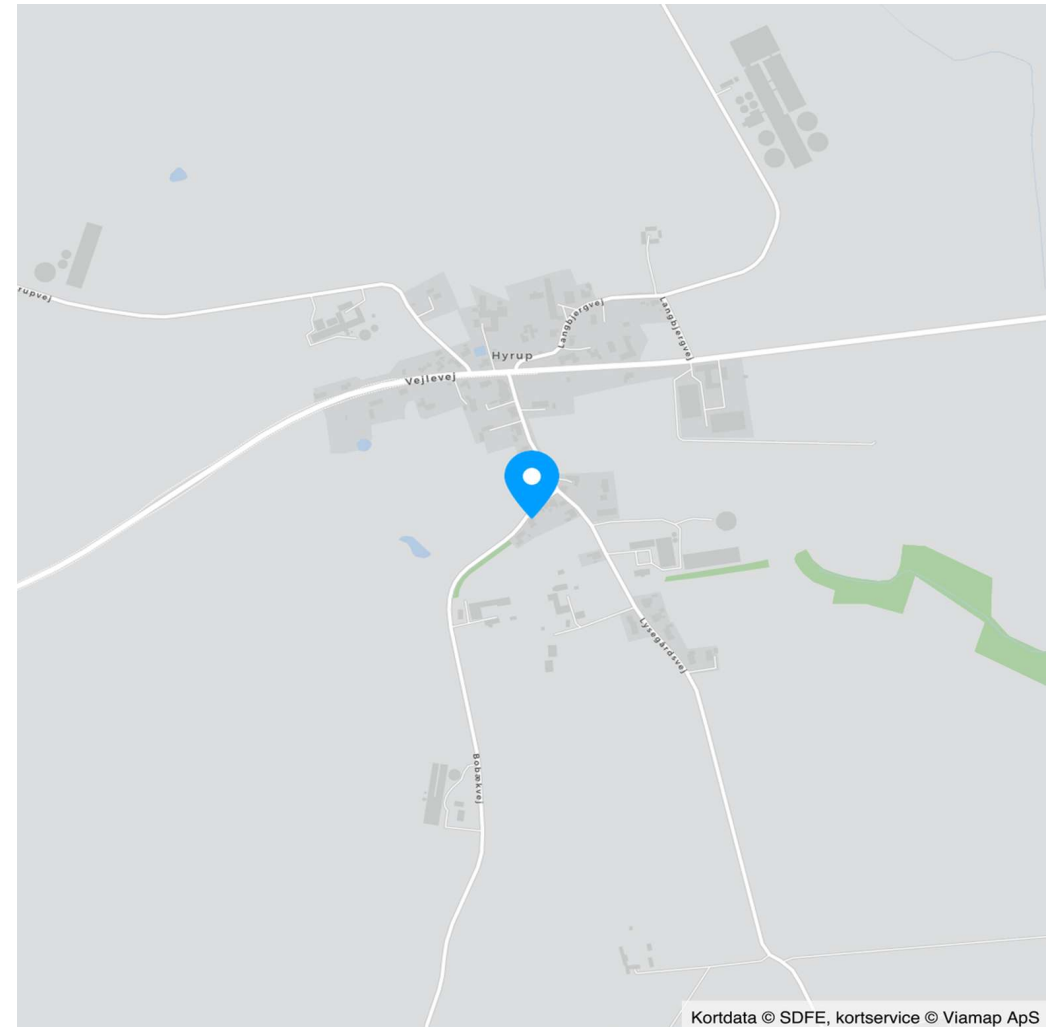
Adresse: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hedensted  
Matr.nr.: 38e Hyrup By, Stouby  
BFE-nr.: 4324532  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1880/2005

**Arealer\*\***

Grundareal: 634 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 183 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 872.000  
Grundværdi: 190.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 697.600  
Grundlag for grundskyld: 152.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.01.1876 - Dok om grøft mv  
- Nr. 2: 09.09.1999 - Vedtægter for Hyrup Kloakselskab akt I 38 55\_I\_38

**Planer**

Kommuneplan 3.L.02 - Hyrup

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Beko), Emhætte (Smeg), Ovn (Miele), Køleskab (Gorenje), Kogeplade (Gram), Fryser (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.554                      Forbrug: 1.645 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.558	Kontantpris	kr.	1.165.000
Grundskyld	kr.	1.201	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.850
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	129	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.851	I alt	kr.	1.187.850
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.	15.915			

**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 6.388 md. / 76.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.112 md. / 61.350 år v/26,50 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby  
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 701-7730  
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 29.04.2026

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. 3: hovedstol kr. 960.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 856.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

**Grundvand**

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde med særlige drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatarapport.

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold.

Skur er ikke nævnt i BBR.

**Tinglyste hæftelser:**

Pantebrev lyst stort kr. 960.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.12.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 856.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.12.2025

# 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.