



REAL

Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.165.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.326	Grund m2	634
Byggeår/ombygget	1880/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7730**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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

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

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Denne charmerende og velindrettede ejendom byder på 183 m² 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 ugenerede 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 m² 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: 26.01.2026



Dato: 26.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	38 e Hyrup By, Stouby
BFE-nr.:	4324532
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1880/2005

Arealer*

Grundareal:	634 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 m ²

* 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. 10.01.1876 Dok om grøft mv.
Nr. 2 lyst d. 09.09.1999 Vedtægter for Hyrup Kloakselskab

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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

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

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.554 Forbrug: 1.644,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 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.

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.

Afregninger 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



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

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

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.558	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.165.000
Grundskyld	kr.	1.201	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.850
Renovation	kr.	3.176	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	1.187.850
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		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 6.288 md./ 75.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.129 md./ 61.547 år v/24,50%
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% 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: 23.01.2026
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: Bobækvej 7, Hyrup, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 1.165.000

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

Dato: 26.01.2026

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:

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:

Opvaskemaskine: Beko
Emhætte: Smeg
Ovn: Miele
Køleskab: Gorenje
Kogeplade: Gram
Fryser: Bosch

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

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.