

An aerial photograph of a large estate. In the foreground, there is a large pond surrounded by green trees and grass. Behind the pond is a large, white, multi-story building with a dark roof, surrounded by more trees. The background consists of large, golden-brown fields. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	295
Kontantpris	3.598.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.078	Grund m2	8.919
Byggeår/ombygget	1877/1955	Energimærke	G

Sagsnr. **6962321**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

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: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026



Beskrivelse:

Drømmen om en charmerende 4-længet lystejeendom med uendelige muligheder venter på dig!

Velkommen til denne fantastiske firelængede lystejeendom, der strækker sig over ca. 1.500 imponerende arealer - både bolig, erhverv, udhuse mm.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1877 - hvor blandt andet stuehus og den smukke kampestenslade er fra - hvor de charmerende flotte gamle bjælker pryder indvendigt og giver et lækkert udtryk. Her har du mulighed for at realisere dine drømme om en stor gildesal, gårdbutik eller måske erhvervsmæssige aktiviteter – mulighederne er mange!

Siden hen er ejendommen løbende tilbygget og består i dag af store fine udhusbygninger med plads til garage/værksted, dyrehold mm. samt en mindre arbejderbolig på 79 m2 som er lejet ud.

Endvidere en meget charmerende gårdsplads med pigsten som byder velkommen og skaber en autentisk atmosfære omkring ejendommen.

Stuehuset er under omfattende renovering hvor det nye sorte funkis tagstenstag og de nystillede hvide 3-lags træ-alu vinduer giver ejendommen et stilfuldt og tidssvarende udtryk. Stuehuset byder på cirka 200 m2 bolig i stueplan, som bærer præg af at tanken var at totalrenovere - når tagetagen stod færdig. Tagetagen på ca. 124 m2 venter blot på din kreative indretning for at fuldende det unikke hjem.

Ejendommen opvarmes med et pillefyr fra 2022, er tilkøbt byvand samt spildevandskloakeret.

Ejendommens beliggenhed kan ikke overvurderes; fredeligt og idyllisk placeret med gå/cykelafstand afstand til skov, skole, indkøb og sportsfaciliteter i Gedved. Desuden udsigt og nabo til en smuk, nyetableret regnvandssø – alt sammen kun få minutter fra motorvejen.

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: Rikke Klausen

Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026



Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026



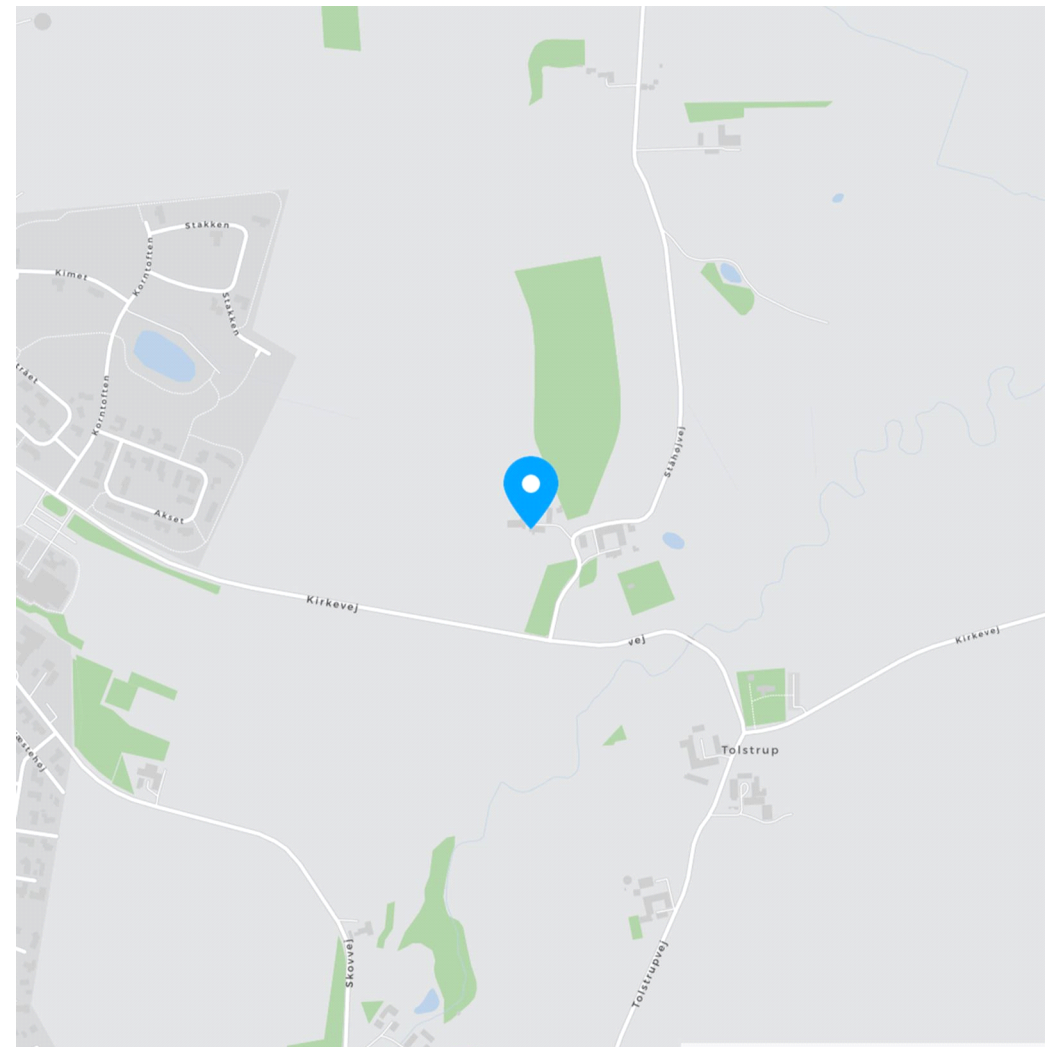
Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 a Tolstrup By, Tolstrup
BFE-nr.:	7374777
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1877/1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.128.000 kr.
Grundværdi:	2.388.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.702.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.304.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	8.919 m ²
Boligareal i alt:	295 m ²
Øvrige arealer:	
Arbejderbolig:	79 m ²
Garage:	176 m ²
Udhus:	200 m ²
Lade:	350 m ²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	465 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

2021-2033.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.07.1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11A
Nr. 2 lyst d. 21.04.1969 Dok om master mv, Vedr 11A

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (LG), opvaskemaskine (Wasco), emhætte (Voss), keramisk komfur (Voss).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 38.200 Forbrug: 12,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser seneste årsforbrug til ca. kr. 26.000 kr. for 12 mdr. (9460 kg./11 paller)

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 salgsofstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats (produceret før 1. januar 2003):

Brændeovnen i det lille hus - nr. 3 - skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Sælger sørger for dette i efteråret 2025.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

Foreløbig vurdering

Ifølge udskrift fra Vurderingsportalen, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.128.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 13.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.388.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.362.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 13.000.

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



Adresse: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.682	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.598.000
Husforsikring	kr.	15.611	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	31.445
Renovation	kr.	4.761	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Skorstensfejning	kr.	630			
Grundskyld - Stuehus	kr.	90	I alt	kr.	3.652.895
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	16.445	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.		
Grundskyld - Restareal	kr.	90			
Grundskyld - Land/Skovbrug	kr.	14.091			
Rottebekæmpelse	kr.	535			
Ejerudgift i alt 1 år		60.935			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.263 md./ 231.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.613 md./ 187.355 år v/25,20%
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: 03.01.2026
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: Ståhøjvej 1, Tolstrup, 8751 Gedved
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 6962321
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 06.01.2026

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.963.414	1.963.414	1.961.970	DKK	4	135.132	28,75	5,01			Nej	

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

Horsens er vores hjemmebane. Derfor er vi det oplagte valg, hvis du skal sælge - eller købe - bolig her i området.

Vi har arbejdet med køb og salg af fast ejendom i Horsens og omegn i flere år, og vores erfaring rækker hele kompasset rundt: Fra Juelsminde, Snaptun, Stouby og Hedensted til Gedved, Lund og Egebjerg - og naturligvis i selve Horsens by.

3 stærke koncepter - Guldkøbere, RealSyn og RealMatch.

RealMæglerne i Horsens er en del af RealMæglerne, som har over 100 butikker landet over.