



REAL

Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	271
Kontantpris	6.195.000	Andre bygninger	630
Ejerudgift	3.386	Grund ha	8,2641
Byggear/ombygget	1912/2012	Energimærke	D

Sagsnr. **6962212**

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: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ejendommen med dens knap 8,3 ha jord og fantastiske beliggenhed på Vorsøvej 9, er betagende, skøn og i det roligste og fineste omgivelser.

Boligen ses med hele 271 m² bolig og der er samlet udhuse på 630 m². Her er et mindre skovstykke og en tilhørende sø, en park af en have med bro og så er her fuldstændig ro og plads til lige det man ønsker.

Fra ejendommen er der også kig over fjorden og haven og området i sig selv skal opleves. Til ejendommen er der også et stort jordareal der grænser ned mod fjorden.

Ejendommen fremstår utrolig velholdt og energioptimeret. Af sidstnævnte kan fx nævnes af nuværende ejere har fået hulmursisoleret stuehuset, luft til vand varmepumpe indsat, udskiftning af vinduer. Derudover efterisoleret udhuse og opsat luft til luft varmepumper. Her er muligheder, ingen begrænsninger.

Stuehuset har et væld af værelser og gode store stuer. Her er virkelig plads til familien, den sammenbragte med en masse børn, eller blot til dem der ønsker at leve livet med B&B og kursuscenter lige ved døren.

Mulighederne er mange på Vorsøvej 9 - Nogle af udhusene er af sælger blevet indrettet til kursuscenter, som tillige er brugt til bryllupper, konfirmationer og andre festligheder incl anretninger.

Stedet er godkendt til 150 personer og sælger har ligeledes drevet B&B på stedet. Mulighederne er mange på dette fantastiske sted tæt ved fjorden. Der er gjort meget ud af lokationen og oplevelsen som helhed, for både venner, familie og de mange arrangementer.

Der er et stort jordstykke op til ejendommen, hvor der ligeledes er muligt at anlægge en stor ridebane.

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: Søren Andersen

Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026





Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej	Momsreguleringsforpligtelse	_____ Ja	___X___ Nej
11 a Brigsted By, Søvind	4,7400 ha	0 m ²	Momsreguleringsforpligtelse		
17 b Brigsted By, Søvind	0,0390 ha	80 m ²			
11 f Brigsted By, Søvind	3,4851 ha	950 m ²			
Arealer i alt	8,2641 ha	1.030 m ²			

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Vorsøvej 9 - kontor med 2 lokaler	200 m ²	
Nr. 3 Vorsøvej 9 - kontor med køkken og 2 toiletter	160 m ²	
Nr. 4 Vorsøvej 9 - Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	120 m ²	
Nr. 5 Vorsøvej 9 - Garage	150 m ²	
Bygningsareal i alt	630 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	___X___ Ja	_____ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	_____ Ja	___X___ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	_____ Ja	___X___ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er til septiktank og direkte udledning

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet _____ Ja ___X___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen _____ Ja ___X___ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget _____ Ja ___X___ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	_____ Ja	___X___ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	_____ Ja	___X___ Nej

Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	11 a Brigsted By, Søvind m.fl.
BFE-nr.:	8045332
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1912/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.650.000 kr.
Grundværdi bolig:	908.500 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.920.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	8,2641 ha
- heraf vej	1.030 m ²
Boligareal i alt:	271 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	105 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	630 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan:
Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1862 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 23.10.1940 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 18.05.1968 Dok om master mv, Vedr 11A
Nr. 4 lyst d. 29.04.1971 Dok om fredning, Vedr 11A, 17B
Nr. 5 lyst d. 21.05.1974 Dok om fredning, Vedr 17B, 11A
Nr. 6 lyst d. 04.03.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 17B, 11A
Nr. 7 lyst d. 29.11.1999 Vilkår i forbindelse med anvendelse til café detailbutik m.v.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Amerikanerkøleskab (Blomberg med is og direkte vand), opvaskemaskine (Bosch), emhætte (Elica), keramiske kogeplader (Voss)
Indbygningsovn (Electrolux)
Hvidevarer i anretterkøkkenet(Erhverv)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se sælgers forsikringspolice hos RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering:

Køber er gjort bekendt med og accepterer, at ejendommen er fælleskloakeret.
Kommunen / spildevandsselskab kan stille krav til ændring til separat kloakering.

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

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om
udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning].
Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.800 Forbrug: 19.632,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	12.563	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.195.000
Renovation	kr.	3.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Skorstensfejning	kr.	656	I alt	kr.	6.234.050
Røttebekæmpelse	kr.	371	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.		
Landbrugsforsikring	kr.	23.786			
Ejerudgift i alt 1 år		40.636			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.230 md./ 398.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.936 md./ 323.228 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: 29.01.2026
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: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 6.195.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 29.01.2026

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
Ingen													

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.