



REAL

Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	271
Kontant	5.895.000	Erhverv m ²	320
Ejerudgift	4.632	Grund m ²	82.641
Byggeår/ombygget	1912/2012	Energimærke	D + B

Sagsnr. **6962212**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026



Unik beliggende landejendom med et væld af brugsmuligheder

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 er 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. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026





Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026

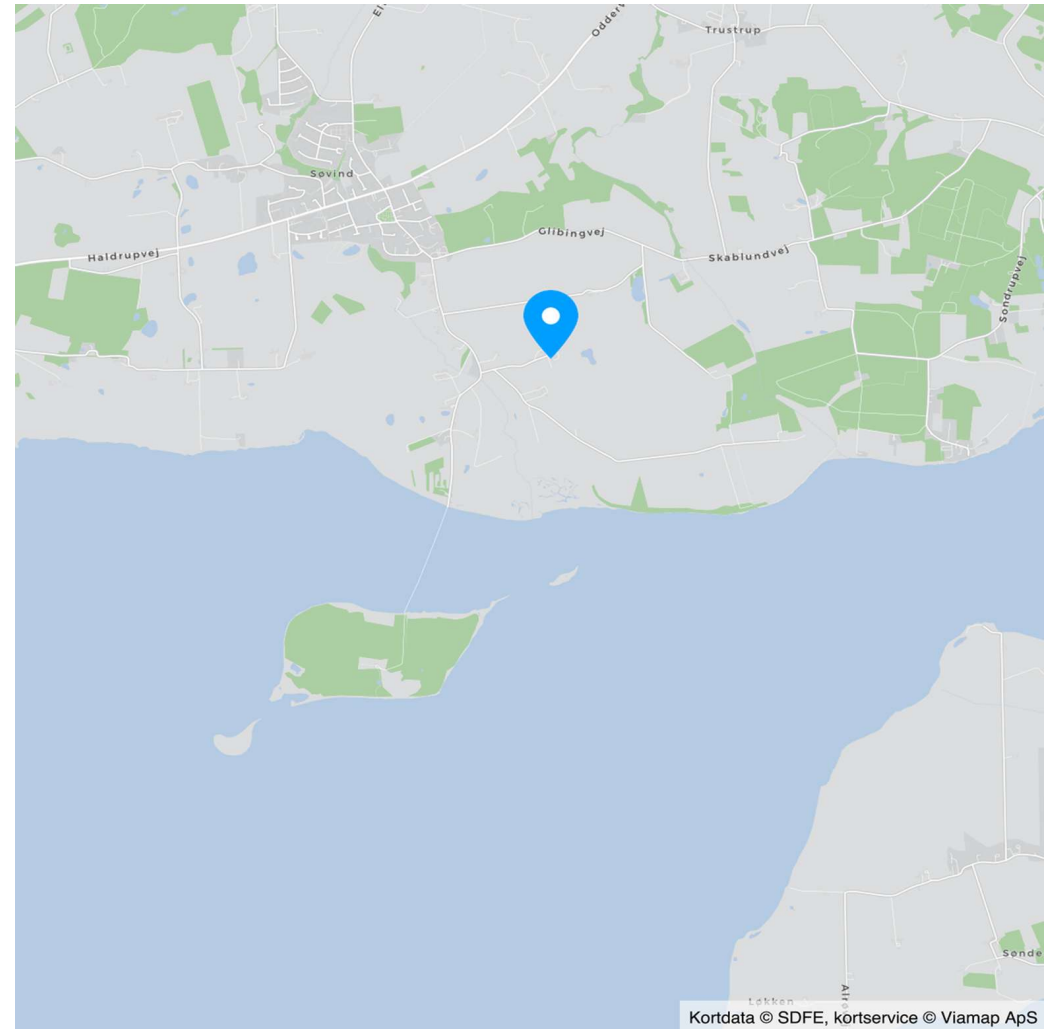




Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Horsens
Matr.nr.: 11f Brigsted By, Søvind m.fl.
BFE-nr.: 8045332
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1912/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.650.000
Grundværdi: 1.814.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.920.000
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Grundareal: 82.641 m²
- heraf vej 1.030 m²
Boligareal i alt: 271 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 320 m²
Udhus: 160 m²
Garage: 150 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.06.1862 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 23.10.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 18.05.1968 - Dok om master mv, Vedr 11A
- Nr. 4: 29.04.1971 - Dok om fredning, Vedr 11A, 17B
- Nr. 5: 21.05.1974 - Dok om fredning, Vedr 17B, 11A
- Nr. 6: 04.03.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 17B, 11A 55_K_280
- Nr. 7: 29.11.1999 - Vilkår i forbindelse med anvendelse til café detailbutik m.v.

Planer

Kommuneplan 2021-2033

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.800 Forbrug: 19.632 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D + B



Adresse: Vorsøvej 9, Søvind, 8700 Horsens
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.892	Kontantpris	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	12.625	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	3.260	I alt	kr.	5.932.250
Skorstensfejning	kr.	656			
Rottebekæmpelse	kr.	371			
Landbrugsforsikring	kr.	23.786			
			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.	55.590			

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. 5.895.000

Sagsnr.: 6962212
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 11.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Matrikel betegnelse og grundareal

11 a Brigsted By, Søvind, areal: 4,7400 ha, heraf vej: 0 m²
17 b Brigsted By, Søvind, areal: 0,0390 ha, heraf vej: 80 m²
11 f Brigsted By, Søvind, areal: 3,4851 ha, heraf vej: 950 m²
Arealer i alt: 8,2641 ha, heraf vej: 1.030 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:
Nr. 2 Vorsøvej 9 - kontor med 2 lokaler: 200 m²
Nr. 3 Vorsøvej 9 - kontor med køkken og 2 toiletter: 160 m²

Nr. 4 Vorsøvej 9 - Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning: 120 m²

Nr. 5 Vorsøvej 9 - Garage: 150 m²

Bygningsareal i alt 630 m²

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk: Ja

Ejendommen forsynes fra alment vandværk: Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandboring: 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: Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget: Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse: 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.