

Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**266**
Kontant	**7.995.000**	Andre bygninger	**490**
Ejerudgift	**3.401**	Grund ha	**7,1709**
Byggeår/ombygget	**1979/2013**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **6962541**

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS

Bjerrevej 146E / 8700 Horsens / Tlf. +45 77338700 / www.realmaeglerne.dk/696

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
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: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Liebhaveri med 7,1 ha jord i naturrige og rolige omgivelser

Denne arkitekttegnede og fuldmurede kvalitetsvilla udstråler elegance, gennemtænkte løsninger samt en spændende planløsning. Ejendommen består af hele 476 m2 fordelt på 266 m2 bolig, erhverv samt kælderareal. Alt sammen under samme tag.

Herudover er der et udhus på 90 m2. Herudover skal nævnes egen skov med skønne stisystemer, Indhegnet frugttræer og buske, legeplads med svævebane, egen fiskeret ved Gudenåen, hvor man ligeledes kan isætte sin kano.

Ejendommen har et fantastisk energimærke, som kommer til udtryk igennem de gode løsninger. Her er der både solceller, jordvarme samt solfanger. Swimmingpoolen opvarmes let med solfangerne og der er udendørs bruser med kold og varmt vand. Her er der tænkt på det hele og ejendommen er utrolig indbydende og velholdt.

Indenfor ser man et hus som overrasker med sine løsninger. Arkitekten har sat sine streger med spændende løsninger og i stueplan har hvert værelse, sit eget badeværelse. Stort rummeligt køkken fra 2023 med gulvvarme og herfra med udgang til begge sider af ejendommen. Ca 30 m2 stort bryggers som tidligere har været carport, er inddraget i 2013. Hertil 69 m2 erhverv som oprindeligt var tegnestue for den verdenskendte designer og møbelarkitekt Kai Kristiansen.

Stuen er todelt men rummelig. De store vinduespartier i stuen, indbyder til det skønne miljø med overdækninger, swimmingpool og med kig mod skoven. Kælderen ses med et skønt værelse med egen udgang, badeværelse, sauna og toilet. Hertil er der det store kælderrum som også er registreret som erhverv. Det er bestemt en helt unik og gennemført ejendom, hvor du får dit helt eget sted. Her fornemmer man den skønneste ro og stilhed der er på denne fantastiske beliggenhed. Ejendommen ligger højt i landskabet og uanset hvorhen man kigger, så er der skøn natur.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have



Have



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Stue



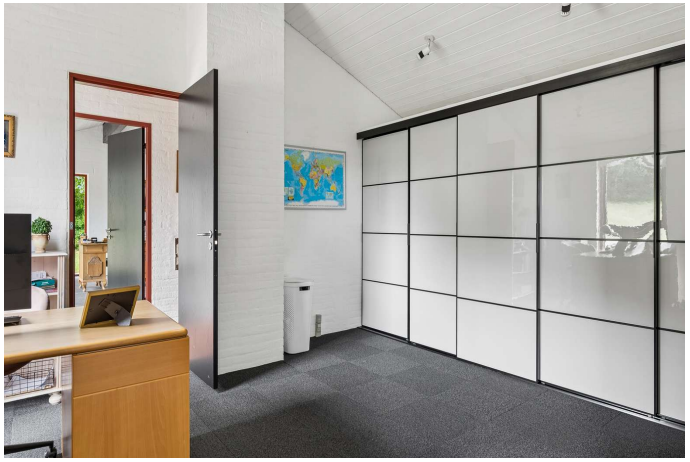
Stue



Stue



Bryggers



Værelse



Alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Alternativ plantegning

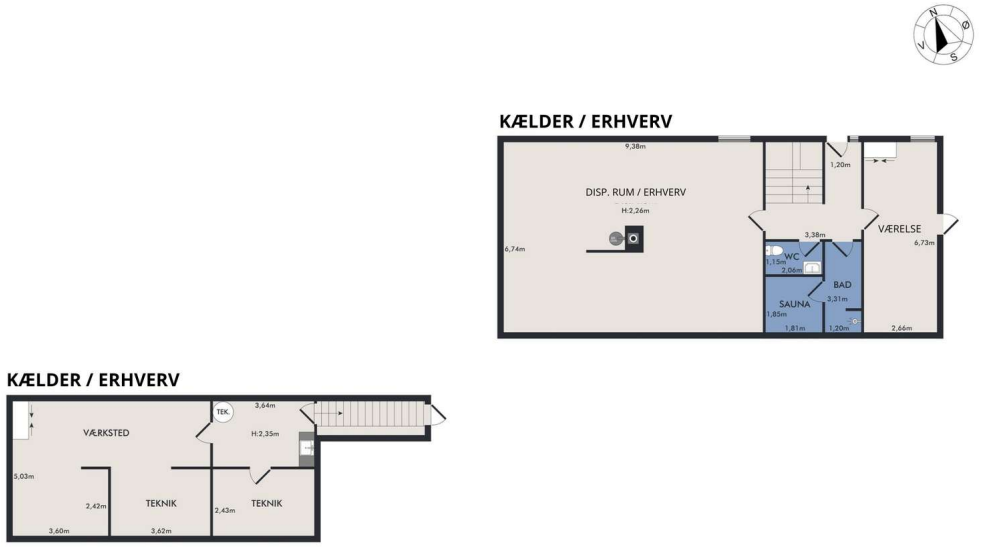
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

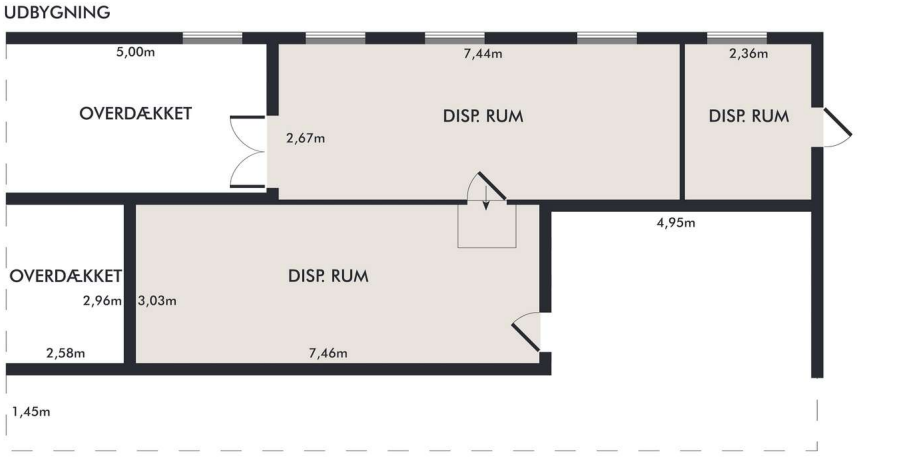
Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kælder/erhverv



Vejledende plantegning uden ansvar

Udhus på 90 m2

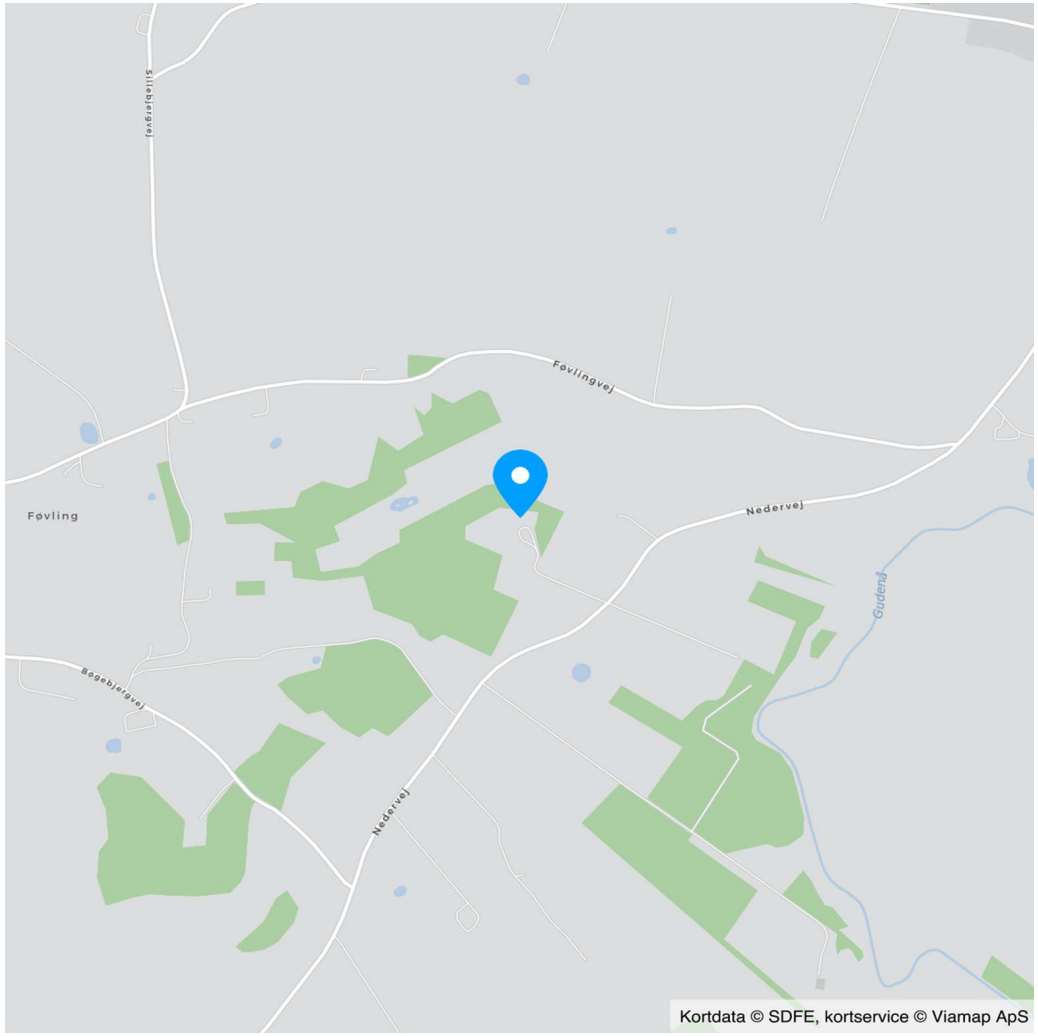
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

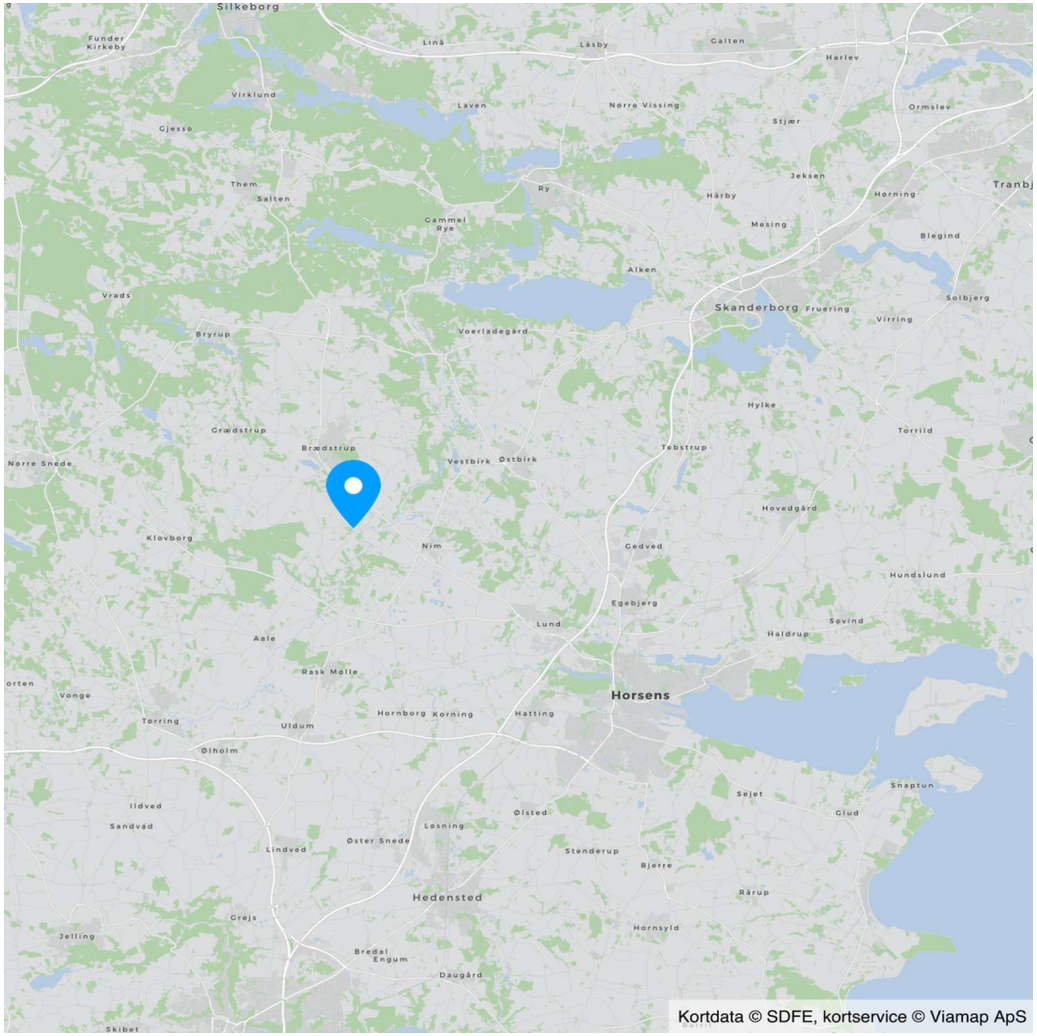
RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse og erhverv
Kommune:	Horsens
Matr.nr.:	15n Føvling By, Føvling m.fl.
BFE-nr.:	8159214
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.793.000
Grundværdi bolig:	1.423.000
Grundværdi produktionsjord:	0
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.034.400
Grundlag for grundskyld bolig:	1.138.400
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	7,1709 ha
- heraf vej	15 m^2
Boligareal i alt:	266 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	190 m^2
Erhvervsareal:	210 m^2
Udhus:	90 m^2

** 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.

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

Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Voss), Emhætte (Silverline), Ovn (Voss, Kombiovn), Kogeplade (Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.06.1900 - Dok om fælles Engvej for 10E,15A,11B, vedr. 15 N
- Nr. 2: 31.01.1942 - Dok om forpligtigelse til at hegne om småplantninger.
- Nr. 3: 12.10.1977 - Dok om forbud mod erhvervsvirksomhed samt forbud mod skiltning,
- Nr. 4: 06.10.1993 - Betingelser vedr. rydning og oprensning af sø- og moseområder, vedr. 15 N.

Planer
Kommuneplan 2025-2037

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.332 Forbrug: 11.332 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme, solceller og solfanger samt 2 brændeovne - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Overskudsproduktion 6.033 kWh

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.475
Grundskyld - Boligdel	kr.	9.904
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	4.017
Ejendomsforsikring	kr.	11.417
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.813

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
I alt	kr.	8.044.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Adresse: Nedervej 20, Føvling, 8740 Brædstrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 6962541
Ejerudgift/md.: kr. 3.401

Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 3.003.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

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.

BBR-afvigelser
Der gøres opmærksom på, at ejendommens skure/udhuse i skovstykket/lysningen ikke er registreret på ejendommens BBR-Ejermeddelelse.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
24a - Føvling By, Føvling	5,7477 ha	15 m²
6f - Føvling By, Føvling	0,8223 ha	0 m²
15n - Føvling By, Føvling	0,6009 ha	0 m²
Areal i alt	7,1709 ha	15 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 - Nedervej 20 - Fritliggende enfamiliehus	1979/2013	476 m²	266 m²
Nr. 3 - Nedervej 20 - Udhus	2013	90 m²	
Bygningsareal i alt		756 m²	266 m²

Ejendommen har 266 m2 beboelse, heraf 49 må i kælderen.
Resten af kælderen på 141 m2 er registreret som erhverv. 69 m2 i stueplan er ligeledes registreret som erhverv.

Forsikringsforhold
Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 2 - Nedervej 20 - Fritliggende enfamiliehus	

Købesummens fordeling

Nr. 2 - Nedervej 20 - Fritliggende enfamiliehus	kr.	7.395.000
Jord	kr.	245.000

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Horsens - Rikke, Søren & Julie ApS
CVR-nr. 41587733
Bjerrevej 146E / 8700 Horsens
Tlf. +4577338700 / horsens@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/696

Erhverv	kr.	355.000
Kontant købesum i alt	kr.	7.995.000

Vand
Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Der oplyses følgende: Der laves ny vandprøve ved salg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Sælger oplyser at der foreligger en forpagtningsaftale angående 1,5 ha jord med å¨rlig lejeindtægt på 5.000 excl moms. kr 6.250 incl moms.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Sælger bekendt forefindes dette ikke, men kan forekomme

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

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.