



REAL

Åvænget 10, Langelund, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	277
Kontant	3.295.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.147	Grund m ²	94.967
Byggeår/ombygget	1927/1988	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5761**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



Charmerende landejendom med unik og naturskøn beliggenhed Frijordsejendom uden landbrugspligt!

Velkommen til denne unikke og charmerende landejendom – en sand perle for dig, der drømmer om at bo i naturskønne omgivelser.

Nu har du muligheden for at erhverve denne sjældent udbudte ejendom, beliggende mellem Billund, Filskov og Give. Ejendommen repræsenterer virkelig noget særligt; kombinationen af historisk arkitektur i flot stand og moderne faciliteter giver dig mulighed for at skabe dit helt eget paradys midt i naturen.

(Se nærmere beskrivelse på næste side).

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: Maiken Nørtoft



Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026

Charmerende landejendom med unik og naturskøn beliggenhed

Der er tale om en trelænget gård fra 1927 med en imponerende grund på 10 ha. Her får du ikke blot et hjem, men også chancen for at leve tæt på naturen med en kilometer lang å, der snor sig gennem landskabet og grunden, og som skaber en idyllisk og unik udsigt fra ejendommen.

Hovedhuset byder på hele 277 m² boligareal fyldt med sjæl og charme. Det hyggelige køkken/alrum danner rammen om familiens samlingspunkt, mens den rummelige vinkelstue indbyder til afslapning. Med to badeværelser og tre værelser er der plads til både familie og gæster. Udestuen giver dig mulighed for at nyde udsigten over den farverige have året rundt og lade roen falde over én foran brændeovnen.

Den gamle ladebygning er nænsomt renoveret for at skabe ekstra opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder. Her finder du endnu et badeværelse samt en lækker og lys gildesal – perfekt til festlige sammenkomster eller kreative projekter. Det store repos leder videre til to yderligere værelser, hvilket gør det ideelt som teenageafdeling eller gæsteområde.

Udenfor venter en hyggelig gårdhave med flere kroge, hvor man kan nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser til fuglekvidder. Derudover findes værksted, garage samt et gammelt staldafsnit – perfekt til hobbyprojekter eller opbevaring af maskiner.

I haven rundt om huset finder du farverige buske og blomstrende bede, flere terrasseområder samt et hyggeligt drivhus. Den omkringliggende natur ligger lige op til ejendommen og er en naturlig og unik del af udsigten, hverdagen og charmen ved stedet.

Beliggenheden byder på kun 12 minutters kørsel til Billund, Grindsted og Give, i et naturskønt område tæt på skole og fritidsaktiviteter. Grønbjerg-Langelund er et aktivt lokalsamfund, hvor unge, initiativrige børnefamilier sikrer nærvær og aktiviteter for hele familien. Inden for en radius af 5 km finder man børnehaver, to friskoler samt en fribørnehaver.

Frijordsejendom uden landbrugspligt, som skal opleves!



Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



Gårdsplads



Ejendommen



Haven



Ejendommen



Ejendommen



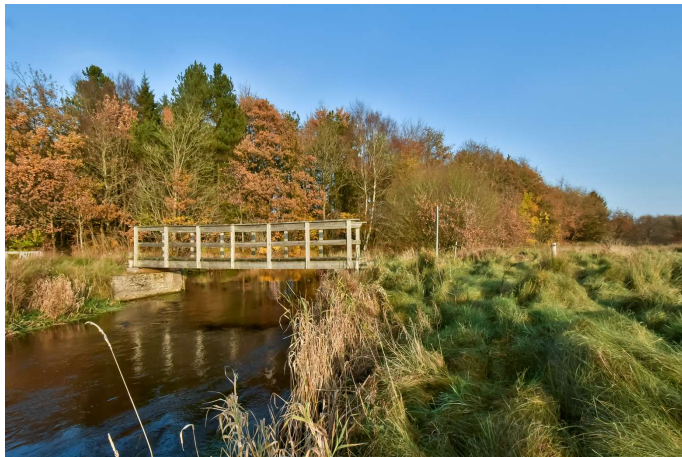
Åløb



Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

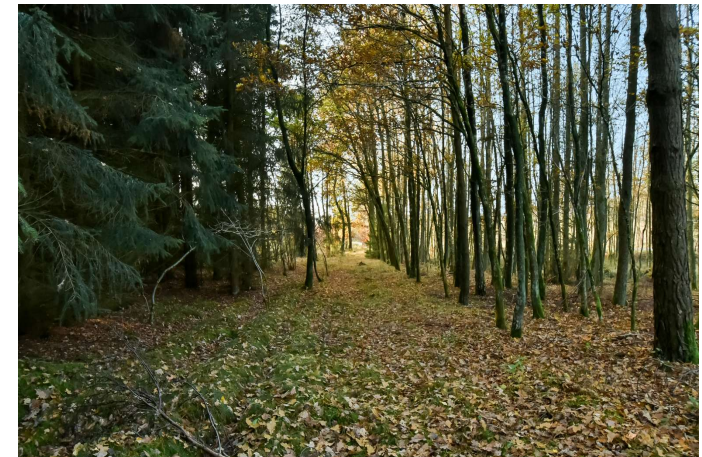
Dato: 11.05.2026



Åløb



Åløb



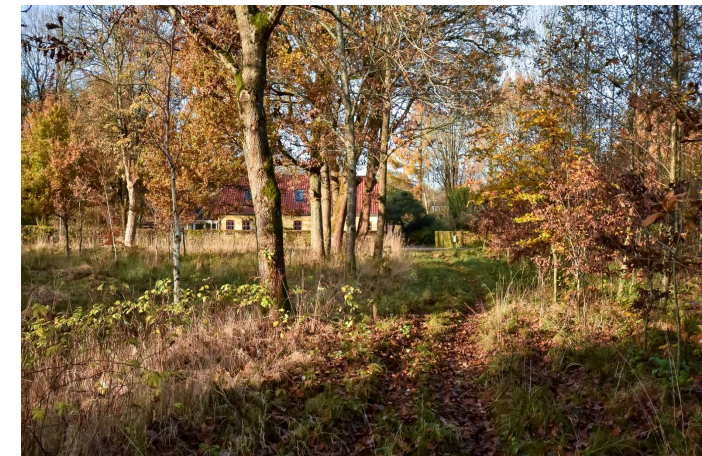
Skoven



Åløb/skoven



Skoven



Skoven

Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken/alrum



Udestue



Udestue



Stuen



Stuen

Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



Badeværelse ved entré



Soveværelse



Badeværelse ved soveværelse



Stue



Værelse over bolig



Værelse over bolig

Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



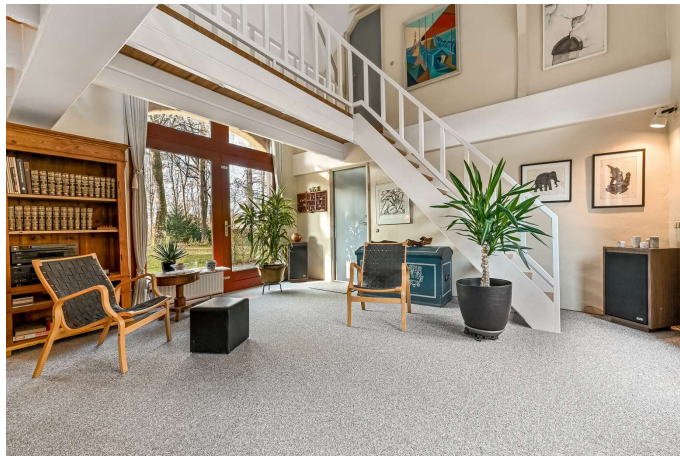
Gildesal



Thekøkken ved gildesal



Badeværelse ved gildesal



Gildesal



Repos over gildesal



Værelse over gildesal

Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

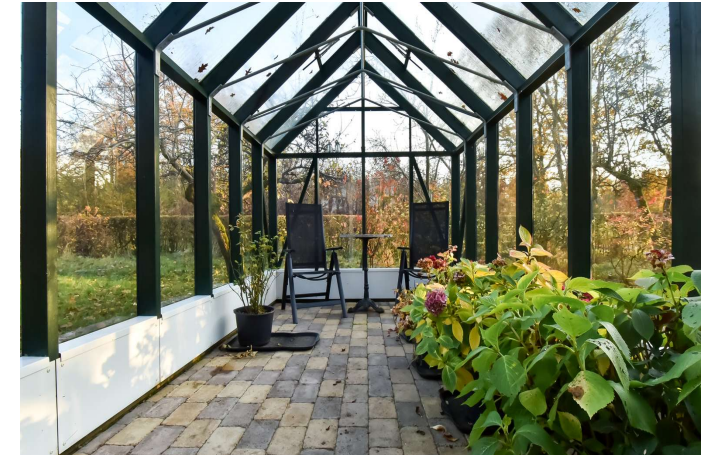
Dato: 11.05.2026



Gårdsplads



Gårdsplads



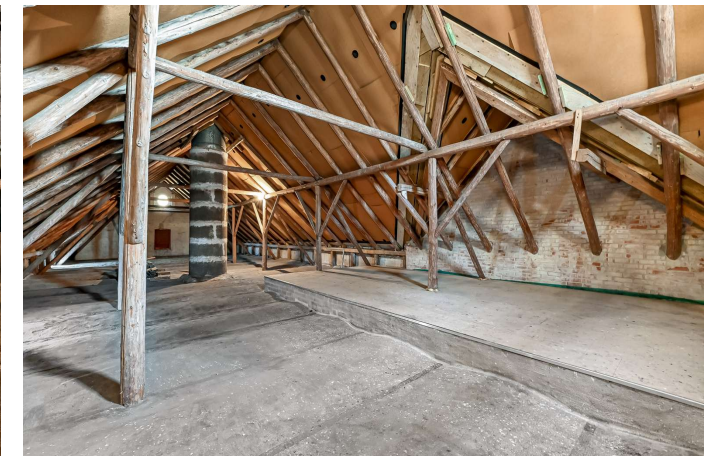
Drivhus



Værksted



Stald



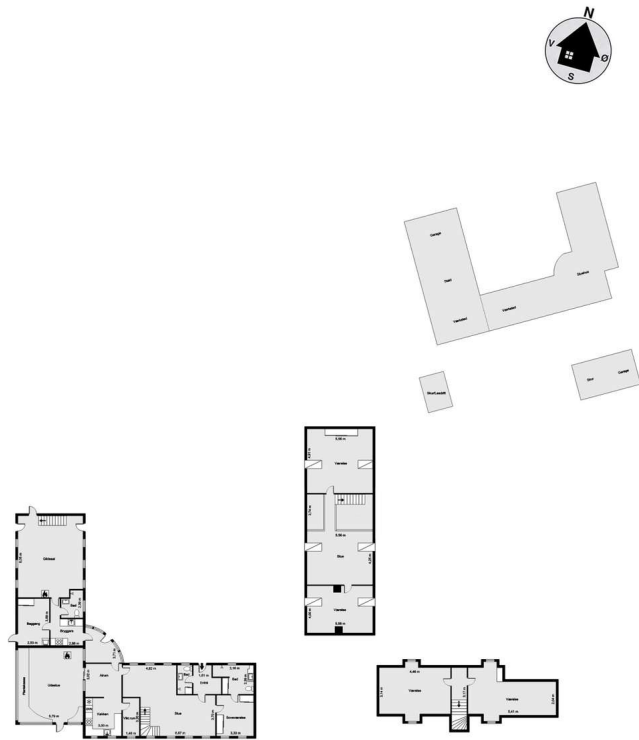
Loft



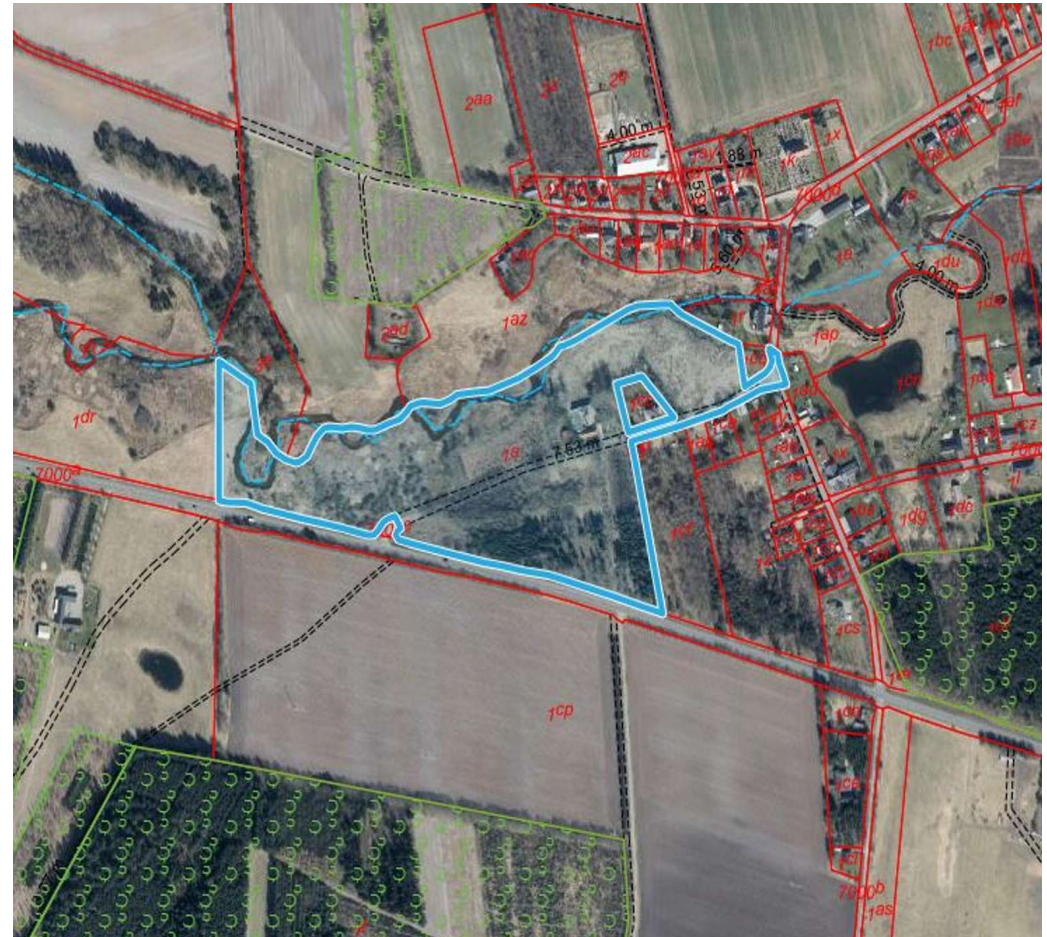
Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profim.dk)

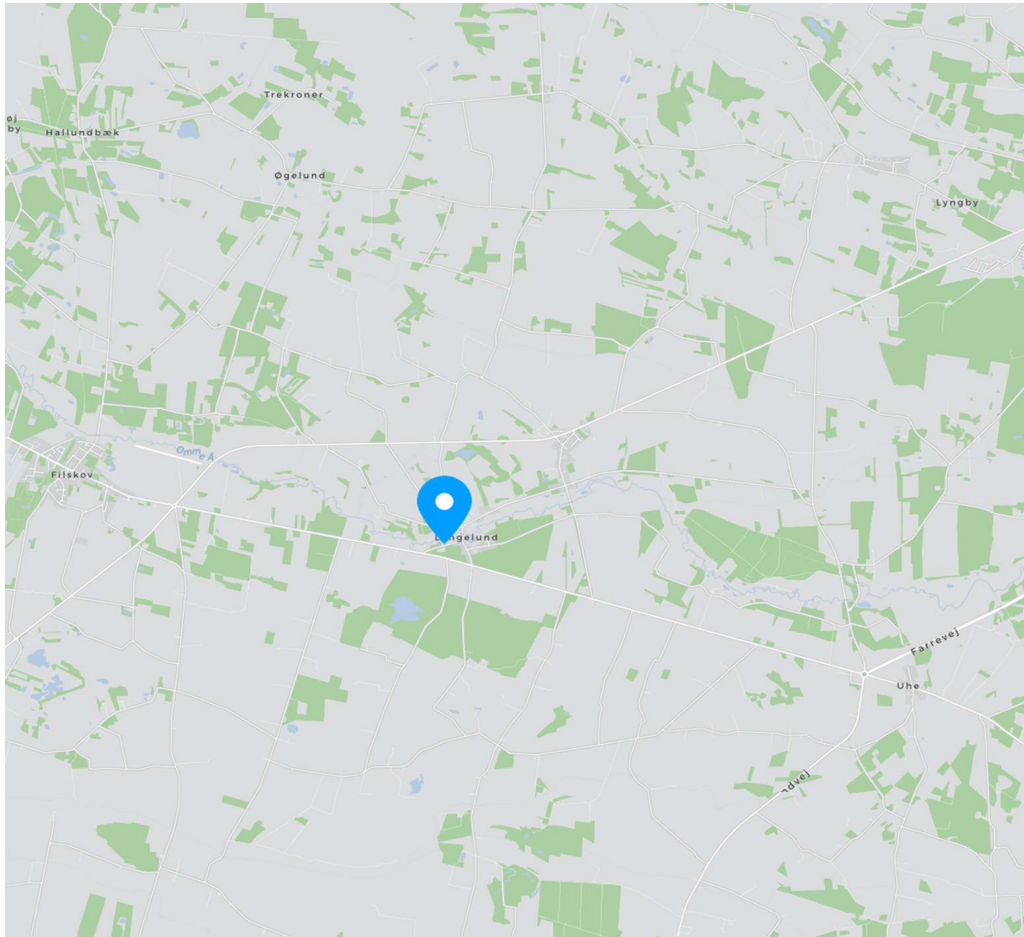




Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026





Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1a Sdr. Langelund, Ringive m.fl.
BFE-nr.:	1465576
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1927/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.896.000
Grundværdi:	1.533.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.516.800
Grundlag for grundskyld:	1.226.400

Arealer**

Grundareal:	94.967 m ²
- heraf vej	5.355 m ²
Boligareal i alt:	277 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	38 m ²
Ladebygning:	219 m ²
Udhus:	72 m ²
Brændeskur:	22 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.09.1875 - Dok om engvandingsanlæg vedligeholdelse af stemmeværk og ret til at tage fyldejord mv
- Nr. 2: 11.05.1883 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 05.06.1885 - Dok om opførelse og vedligeholdelse af en bro mv
- Nr. 4: 04.02.1887 - Dok om ret til vandet i kanalen mv
- Nr. 5: 31.08.1888 - Dok om grøft mv
- Nr. 6: 16.10.1891 - Dok om pligt til at udlægge brandhane mv
- Nr. 7: 13.04.1917 - Dok om ret til at lede det vand gennem en rørledning
- Nr. 8: 02.03.1938 - Dok om færdselsret mv, Vedr 1A
- Nr. 9: 19.01.1960 - Dok om forbud at anbringe stoffer der kan forurene grundvandet mv.
- Nr. 10: 22.11.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A - Findes ikke
- Nr. 11: 05.10.1967 - anm byrder Dok om spildevandsanlæg, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 12: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 13: 27.09.1977 - Dok om afvandingsledning, Vedr 1A
- Nr. 14: 27.09.1977 - Dok om oversigt mv, Vedr 1A
- Nr. 15: 01.10.1984 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 1BV
- Nr. 16: 31.10.1985 - Dok om tilladelse til at stuehus og lade inddrages til beboelsesformål

Planer

Kommuneplan 99.L.28 - Langelund

Tilbehør:

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

Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Integreret), Ovn (Bosch), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 18.135 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe/jordvarme/solceller
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/jordvarme/solceller
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Sælgers faktiske forbrug udgjorde i perioden 1/10-2024 - 30/9-2025 kr. 14.468,39,-

Solceller på ejendommen bidrager til produktion af strømmen der benyttes til opvarmning. Sælger for hver måned udbetaling fra overskudsproduktion heraf.

Der er gulvvarme i hele stueplan undtagen i følgende rum: teknikrum, multirum og soveværelse

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealet er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Internet- og antenneforhold:

Sælger benytter Yousee og Altibox. Det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab. Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:

Der findes 1 brændeovn/pejseindsats 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.

Om boligskat - ejerbolig med ny vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.736	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	12.877	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.830
Skorstensfejning	kr.	1.510	I alt	kr.	3.337.480
Rottebekæmpelse	kr.	182	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.	25.766			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.792 md. / 177.510 år v/24,29 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Åvænget 10, Langelund, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 501-5761
Ejerudgift/md.: kr. 2.147

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.