



**REAL**

## Lehnskovvej 230, 5700 Svendborg

|             |                        |                 |               |
|-------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidslandbrug</b> | Bolig m2        | <b>236</b>    |
| Kontantpris | <b>2.995.000</b>       | Andre bygninger | <b>1.085</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.582</b>           | Grund ha        | <b>2,9675</b> |
| Byggear     | <b>1914</b>            | Energimærke     | <b>F</b>      |

Sagsnr. **523-4408**

**RealMæglerne Sydfyn**

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://www.realmaeglerne.dk/sydfyn)

## 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: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

Skovvang - en sjældent udbudt firlænget ejendom, naturskønt beliggende midt i sin egen jord tæt på både skov og strand. Ejendommen byder på en unik kombination af ro, natur og nærhed til byen, med kun 10 minutters kørsel til Svendborg og 5 minutter til skole, daginstitution, indkøb og den hyggelige lystbådehavn i Rantzausminde.

Boligen er rummelig med 236 m<sup>2</sup> fordelt i stueplan og 1. sal. I stueplan finder du et stort, lyst køkken, tre hyggelige stuer, fire værelser, et badeværelse med bruseniche, et praktisk bryggers, et disponibelt rum samt et gæstetoilet. Fra stuen, køkkenet og et af værelserne er der direkte udgang til en stor terrasse, der indbyder til hyggelige stunder udendørs.

På 1. salen er der indrettet et stort værelse og en repos med udgang til en terrasse, hvorfra man kan nyde den smukke udsigt mod vandet og over ejendommens omgivelser. Der er også et stort uudnyttet loftrum, som giver mange muligheder for yderligere indretning eller opbevaring.

For dig, der bærer en vinbonde i hjertet, er dette stedet, hvor drømmen spirer. Den sydvendte jord er oplagt til at dyrke vindrunder på.

Ejendommens har mange udbygninger og åbner op for mange anvendelsesmuligheder, f.eks. til hobbybetonet dyrehold eller andre aktiviteter, der kræver plads og frihed. Den store lade er oplagt til opbevaring af campingvogne mv. Med sin naturskønne beliggenhed og mange muligheder er Lehnkovvej 230 en ideel ejendom for dem, der drømmer om livet på landet uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

### 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 Holst

Adresse: Lehnskovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

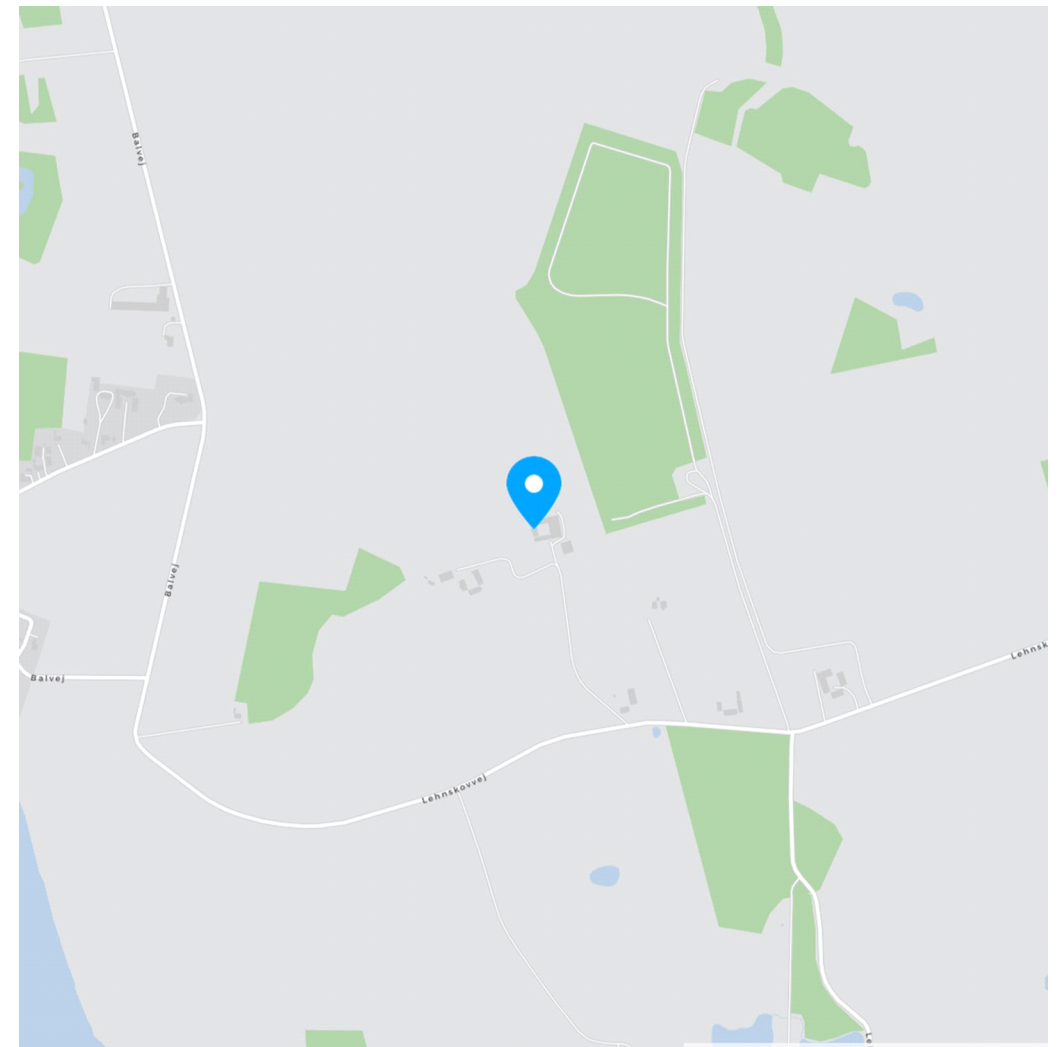
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026





Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026

**Matrikel betegnelse og grundareal**

15 a Egense By, Egense

Arealer i alt

**Areal**

2,9675 ha

2,9675 ha

**Heraf vej**

1.375 m<sup>2</sup>

1.375 m<sup>2</sup>

**Flyvehavre og bjørneklo**

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan ikke garanteres for forekomst af flyvehavre og bjørneklo.

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

Nr. 2 Lehnkovvej 230  
Nr. 3 Lehnkovvej 230  
Nr. 4 Lehnkovvej 230  
Nr. 5 Lehnkovvej 230  
Nr. 6 Lehnkovvej 230  
Nr. 7 Lehnkovvej 230  
Nr. 8 Lehnkovvej 230

**Areal**

239 m<sup>2</sup>

198 m<sup>2</sup>

137 m<sup>2</sup>

112 m<sup>2</sup>

239 m<sup>2</sup>

118 m<sup>2</sup>

42 m<sup>2</sup>

**Heraf boligareal**

Bygningsareal i alt

1.085 m<sup>2</sup>

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport  
Slam udkørt på ejendommens arealer

\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej  
\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej

**Besætning og beholdninger**

Ingen

**Vand**

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk  
Ejendommen forsynes fra alment vandværk  
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej  
\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej  
\_\_\_ X \_\_\_ Ja \_\_\_ Nej

**Afløbsforhold**

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

**Kontrakter og aftaler**

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der foreligger ingen lejeaftaler  
Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen  
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen  
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

**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**

Tiiskud til plantning af læhegn modtaget

\_\_\_ Ja \_\_\_ X \_\_\_ Nej

Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidslandbrug  
Må benyttes til: Beboelsesejendom  
Kommune: Svendborg  
Matr.nr.: 15 a Egense By, Egense  
BFE-nr.: 7892280  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Egen vandforsyning  
Vej: Off./privat fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeanstallation: Brændefyr  
Opført/ombygget år: 1914

##### **Arealer\***

Grundareal: 2,9675 ha  
- heraf vej 1.375 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 236 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 40 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Driftsbygninger m.v.: 1.085 m<sup>2</sup>

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1934 lbnr. 1144-36 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 36\_G\_105  
Nr. 2 lyst d. 17.07.1934 lbnr. 1145-36 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 36\_S\_420  
Nr. 3 lyst d. 09.09.1993 lbnr. 7849-36 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 36\_S\_420  
Nr. 4 lyst d. 07.12.2006 lbnr. 33612-36 Tillægstekst Dekl. om vandledning.

Bl.a. omfattet af: Kommuneplan 2021-2033, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg  
Drikkevandsinteresser, beskyttede sten og jorddiger

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 2.150.000 kr.  
Grundværdi bolig: 152.500 kr.  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.141.920 kr.  
Grundlag for grundskyld bolig:  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Indbygningsovn, glaskeramisk kogeplade, emhætte, køleskab, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Præmien kan svære baseret på særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi 7+9+7

Der foreligger ingen foreløbig ejendomsvurdering. Den oplyste i salgsopstilling er den seneste oplyste.

Fibernet på ejendommen - ej tilsluttet

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.200 Forbrug: rm  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Beregnet varmekonsum brænde kr. 40.200,-+ el til opvarmning kr. 3.000,-

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Byggeteknisk gennemgang af d. 19.08.2024

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Gennemgang af elinstallationer af d. 19.08.2024

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat              | kr. 5.824  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld bolig               | kr. 1.316  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 19.850    |
| Andre offentlige udgifter      | kr. 100    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.014.850 |
| Renovation, anslået            | kr. 3.500  | 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. |     |           |
| Tømning af septiktank, anslået | kr. 850    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Andre off. udgifter            | kr. 150    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Skorstensfejer anslået         | kr. 750    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Forsikring, anslået            | kr. 18.500 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 30.989

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.105 md./ 193.262 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.945 md./ 155.337 år v/26,10%  
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: 31.01.2026  
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: Lehnkovvej 230, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408  
Ejerudgift/md.: kr. 2.582

Dato: 31.01.2026

**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<sup>®</sup>

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 os får du ét stykke med Sydfyn...  
Vi giver dig en personlig bolighandel  
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.  
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.