

Lehnskovvej 230, 5700 Svendborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**236**
Kontant	**2.995.000**	Andre bygninger	**1.378**
Ejerudgift	**2.808**	Grund ha	**2,9675**
Byggeår	**1914**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **523-4408**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Lehnskovvej 230, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026



Sjældent udbudt ejendom tæt ved skov og strand på 2,9 ha. grund

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 m² 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 vindruer 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 Lehnskovvej 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026













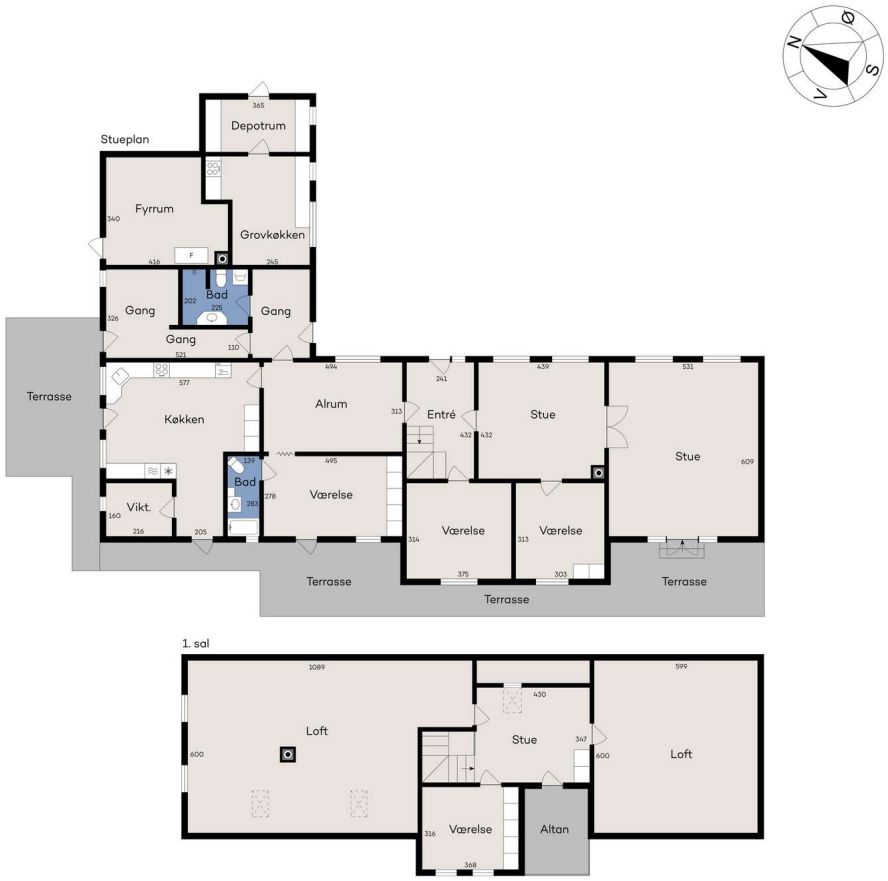
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

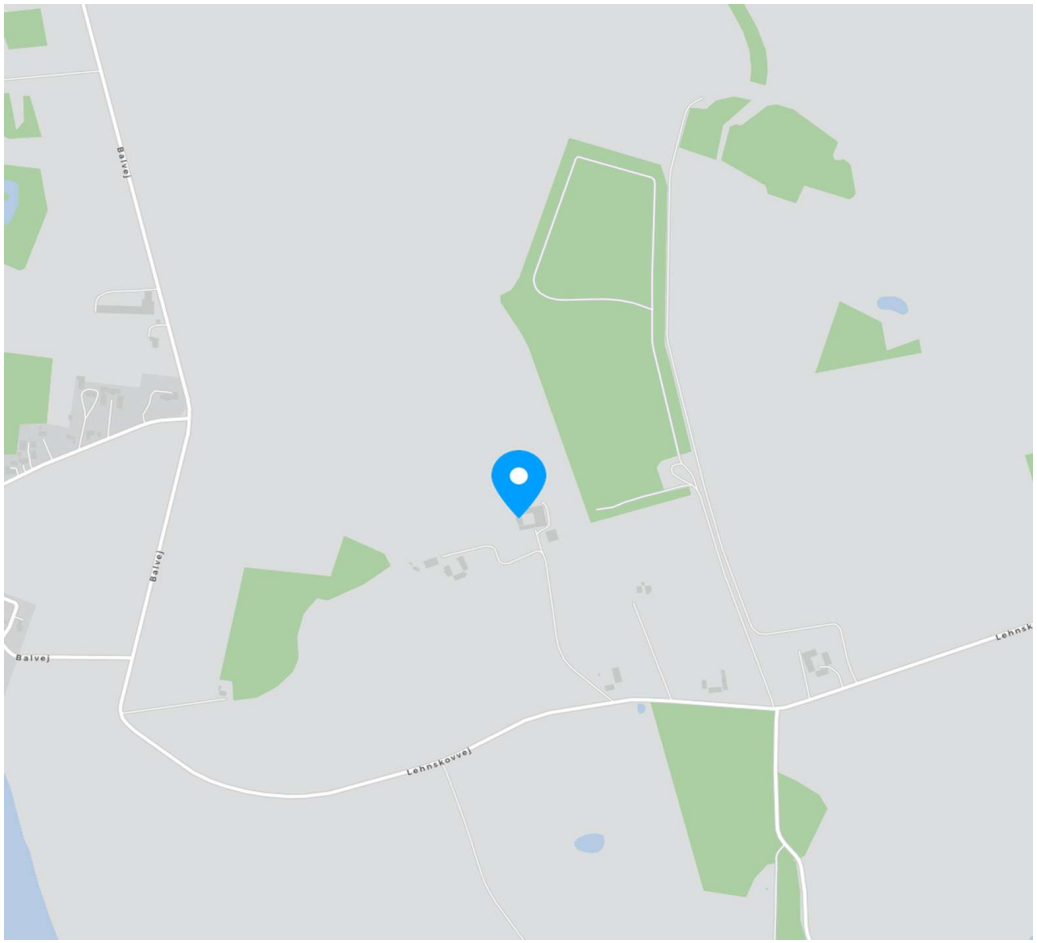
RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	15a Egense By, Egense
BFE-nr.:	7892280
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	2.150.000
Grundværdi bolig:	152.500
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.720.000
Grundlag for grundskyld bolig:	122.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	2,9675 ha
- heraf vej	1.375 m^2
Boligareal i alt:	236 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	1.378 m^2
Øvrige arealer:	35 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):

Indbygningsovn, glaskeramisk kogeplade, emhætte, køleskab, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.07.1934 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 17.07.1934 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 09.09.1993 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.12.2006 - Dekl. om vandledning.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 43.200 Forbrug: 0 rm
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet varmeforbrug brænde kr. 40.200,-+ el til opvarmning kr. 3.000,-

Vand: Brønd
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke F

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.772
Grundskyld - Boligdel	kr.	1.074
Andre offentlige afgifter	kr.	100
Renovation, anslået	kr.	3.500
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	kr.	33.696

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
I alt	kr.	3.014.850

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.

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 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.369 md. / 160.430 år v/27,32 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Sagsnr.: 523-4408
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 19.11.2026

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. 499.000
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
15a - Egense By, Egense	2,9675 ha	1.375 m²
Areal i alt	2,9675 ha	1.375 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Lehnskovvej 230 - Stuehus til landbrugsejendom	1914	236 m²	236 m²
Nr. 2 - Lehnskovvej 230 - Stald til kvæg, får mv.	1907	418 m²	
Nr. 3 - Lehnskovvej 230 - Stald til svin	1911	347 m²	
Nr. 4 - Lehnskovvej 230 - Stald til svin	1854	137 m²	
Nr. 5 - Lehnskovvej 230 - Maskinhus, garage mv.	1970	77 m²	
Nr. 6 - Lehnskovvej 230 - Maskinhus, garage mv.	1975	239 m²	
Nr. 7 - Lehnskovvej 230 - Stald til kvæg, får mv.	1972	118 m²	
Nr. 8 - Lehnskovvej 230 - Lade til foder, afgrøder mv.	1972	42 m²	
Bygningsareal i alt		1.614 m²	236 m²

Forsikringsforhold
Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Lehnskovvej 230 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Lehnskovvej 230 - Stald til kvæg, får mv.	
Nr. 3 - Lehnskovvej 230 - Stald til svin	
Nr. 4 - Lehnskovvej 230 - Stald til svin	
Nr. 5 - Lehnskovvej 230 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 6 - Lehnskovvej 230 - Maskinhus, garage mv.	
Nr. 7 - Lehnskovvej 230 - Stald til kvæg, får mv.	
Nr. 8 - Lehnskovvej 230 - Lade til foder, afgrøder mv.	

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Vand
Vandforsyning: Brønd
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der foreligger ingen lejeaftaler
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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

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:
Der kan ikke garanteres for forekomst af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.