

REAL



Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	128
Kontantpris	2.395.000	Andre bygninger	609
Ejerudgift	1.598	Grund ha	7,7993
Byggeår/ombygget	1907/1983	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2450**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

Landejendom med ca. 7,8ha jordtillæggende beliggende i naturskønne omgivelser

Beliggende i ét af Nordfyn Kommunes mest naturskønne områder - her er både badestrand & skov indenfor kort afstand. Ejendommen består af 3,9ha. jord omkring ejendommen fordelt på opvokset have & agerjord. Hertil yderligere ca. 3,9ha. agerjord beliggende langs kysten ca. en km. fra ejendommen. Bygningerne fremstår generelt i ældre stand & kommende ejer må forvente renoverings- & moderniseringsomkostninger inden indflytning.

Haven byder bl.a. på både vandløb & sø - Masser af herlighedsværdi & fine rammer.

Ejendommens indretning i stueplan:

Adgang til boligen via entré. Adgang til fint værelse. Rummeligt køkken med god spiseplads. Endvidere adgang til 2 stuer en suite. Udgang til fin udestue fra den store af de 2 stuer. Fra køkken endvidere adgang til baggang med trappeforløb til 1. salen samt adgang til badeværelse. **Førstesalen** er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til stor stue med kvist. Endvidere fint værelse

Ejendommens udlænge fremstår ligeledes i ældre, men absolut brugbar stand. Indretningen af denne bygning byder på 2 store værksteder, 2 disp. rum samt 2 fine lader. Tillige hølft på størstedelen af bygningen.

Til ejendommen hører endvidere dobbelt garage samt en række mindre bygninger af ringe byggeteknisk værdi fordelt på grunden.

Her er virkelig fine rammer i naturskønne omgivelser - klar til køberne der drømmer om luft & plads.

Velkommen til Møllemarksvej 23.

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: Casper Krap Vangsgaard

Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025



Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025



Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

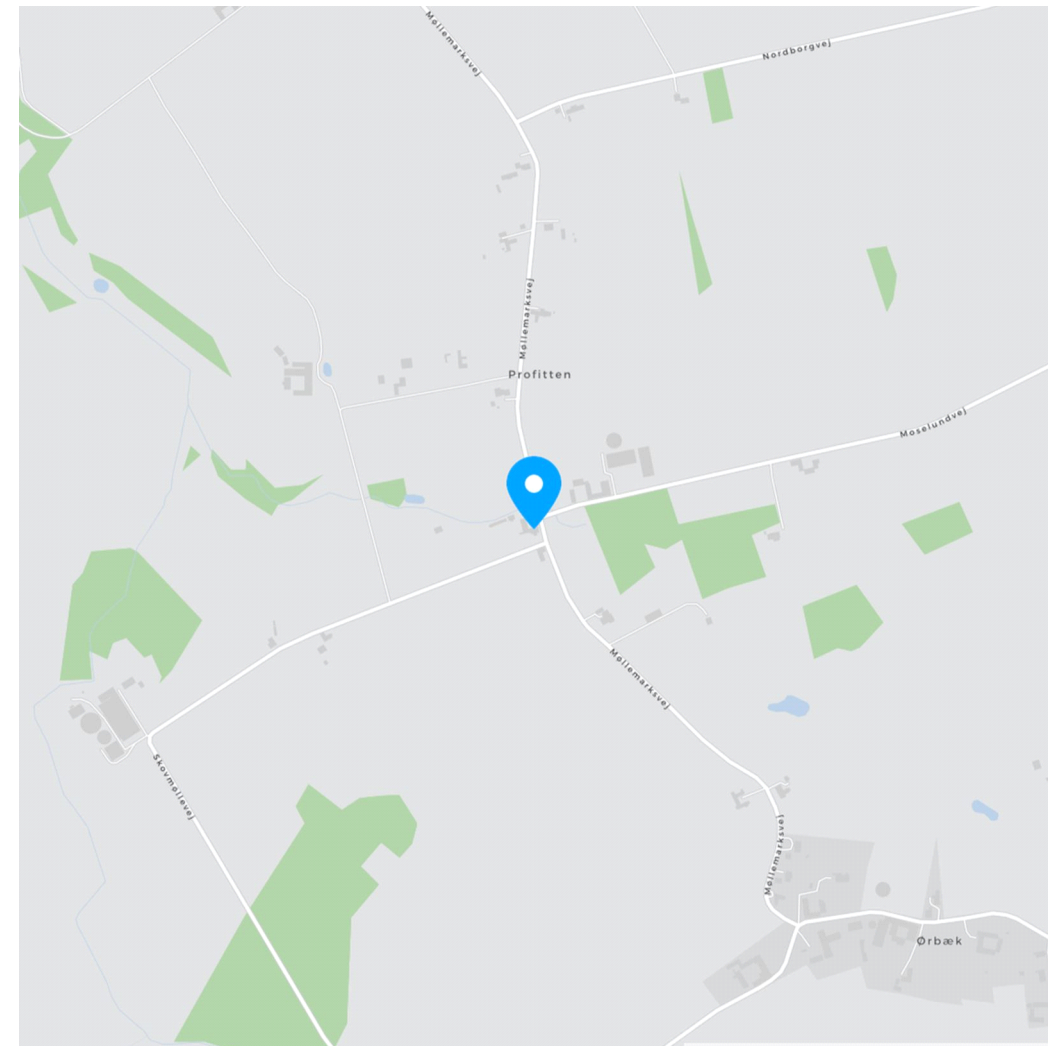
Dato: 28.11.2025



Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025





Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

10 b Ørbæk By, Ore	Areal	Heraf vej
	3,8840 ha	880 m ²
6 c Ørbæk By, Ore	3,9153 ha	0 m ²
Arealer i alt	7,7993 ha	880 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Møllemarksvej 23	12 m ²	
Nr. 3 Møllemarksvej 23	184 m ²	
Nr. 4 Møllemarksvej 23	75 m ²	
Nr. 5 Møllemarksvej 23	138 m ²	
Nr. 6 Møllemarksvej 23	100 m ²	
Nr. 7 Møllemarksvej 23	100 m ²	
Bygningsareal i alt	609 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Køber overtager ejendommen fri for maskiner og driftinventar.

Besætning og beholdninger

Køber overtager ejendommen fri for besætning & beholdning.

Købesummens fordeling

Ejerboligen	kr.	995.000
Jorden	kr.	1.200.000
Driftsbygninger	kr.	200.000
Købesum i alt	kr.	2.395.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk og biologisk rensning (ældre anlæg uden renseklasse).
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ingen udlejningsaftaler på ejendommens bygninger.
Om udlejning af jagtret oplyses, at Der er ingen udlejningsaftaler på ejendommens jagtret.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Der er ingen fiskeret på ejendommen.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ingen andre kontrakter/aftaler pålagt ejendommen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at En del af ejendommens jord er forpagtet af køber.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan være forekomst af flyvhavre og/eller bjørneklo på ejendommen.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Køber er bekendt med reglerne om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder reglerne om udarbejdelse af mark- og gødningsplaner, samt gødningsregnskab.
Køber sørger selv for at undersøge og sørge for samtlige registreringer i henhold til disse regler, herunder udfærdigelse af mark- og gødningsplan samt gødningsregnskab, idet forholdet er sælger uvedkommende.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Nordfyns
Matr.nr.:	10 b Ørbæk By, Ore m.fl.
BFE-nr.:	1331997
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk og biologisk rensning (ældre anlæg uden rensklasse)
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1907/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	844.000 kr.
Grundværdi bolig:	10.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	372.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	675.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	8.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	7,7993 ha
- heraf vej	880 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	15 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Udestue:	17 m ²
Driftsbygninger m.v.:	609 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Nordfyns Kommuneplan 2021-2033
KommunePlanstrategi 2011
Planstrategi 2015, Tillæg til Planstrategi 2015, Planstrategi 2019 & Planstrategi 2024

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 7 fsva. stuehus, 6 fsva. længe.

Spildevandsplan:

Ingen.

Beskyttede naturtyper (matrikel 10b):

Overdrev.
Sø.
Mose.
Beskyttede vandløb.
Beskyttede jorddiger
Fuglebeskyttelsesområde 76: Æbelø og kysten ved Nærá
Natura2000: Habitatområder 92: Æbelø, havet syd for og Nærá
RAMSAR16: Kysten ved Nærá og Æbelø
Strandbeskyttelseslinje

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.11.1940 lbnr. 1638-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Filnavn: 34_D-N_38
Nr. 2 lyst d. 08.09.1942 lbnr. 1940-34 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vej mv, Vedr 10B
Nr. 3 lyst d. 15.12.1954 lbnr. 4184-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 3G, Filnavn: 34_D-N_311
Nr. 4 lyst d. 15.12.1954 lbnr. 4185-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1G, 5G Filnavn: 34_C-N_423

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i køkkenet tilstedeværende hårde hvidevarer.
Faste skabe og evt. faste tæpper som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 26.200
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med luft-vand varmpumpe på leasingaftale med OK. Jf. leasingaftalen udgør afregningen kr. 741 pr. måned i abonnement tillagt variabel ydelse (forbrug) fastsat aconto årligt.
Prisen indeksreguleres hvert år.
Samlet acontobetaling for varme inkl. abonnement udgør for perioden December 2025 - November 2026 kr. 1.964 pr. måned svarende til kr. 23.568 årligt.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 844.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 382.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 372.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Dødsbo: Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for mangler af enhver art.

Afvigelser ift. BBR: 1. salen fremstår fuldt udnyttet, men er på BBR alene registreret med et boligareal på 15m². Det formodes, at værelse & stue på 1. salen i en lang årrække har været indrettet til bolig, men uden forudgående tilladelse fra Nordfyns Kommune. Jf. energimærket er det samlede opvarmede areal på 1. salen 59m² - altså et tillæg på 44m² til det oplyste boligareal - i alt 172m².



Adresse: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.444	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Husforsikring	kr.	7.838	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.915	I alt	kr.	2.411.250
Grundskyld, boligdel	kr.	121	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.		
Grundskyld, erhvervsdel	kr.	2.328			
Rottebekæmpelse	kr.	170			
Årlig tømning af nedslivningsanlæg 2025	kr.	1.319			
Adm. gebyr for jordflytning	kr.	39			
Ejerudgift i alt 1 år		19.173			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.647 md./ 151.763 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.185 md./ 122.214 år v/27,04%
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 3 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: 22.11.2025
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: Møllemarksvej 23, Stenbækken, 5400 Bogense
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2450
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 28.11.2025

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:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: 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

Velkommen til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.