

## 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: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026



### Når beliggenhed og livskvalitet går op i en højere enhed

Med Ebeltøft Vig som nærmeste nabo og Mols Bjerges bløde silhuet som baggrund befinder denne ejerlejlighed sig i hjertet af et af Djurslands mest markante nybyggerier: Ebeltøft Havnefront. Projektet bærer Friis & Moltkes signatur og udmærker sig ved en arkitektur, der fletter nordisk modernisme sammen med havnens ægte materialer – hvidt murværk, mørkt træ og rå beton. Resultatet er en bebyggelse, der føles både nutidig og forankret.

#### Lys, rum og udsyn

Lejlighedens 158 m<sup>2</sup> er fordelt på fire værelser med en velovervejet grundplan, hvor rummene har tydelig identitet og indbyrdes sammenhæng. I den åbne opholdsdel er det udsigten, der sætter tonen. Gennem de store vinduesflader strækker blikket sig over vigen, og refleksjerne fra vandoverfladen bringer et stadigt skiftende lysspil ind i boligen – roligt og dæmpet om morgenen, varmt og gyldent sidst på dagen. Egetræsgulve med gulvvarme giver en gennemgående stoflighed, og lofternes akustikbehandling sikrer en behagelig ro i hverdagen.

#### Køkken som omdrejningspunkt

Invita-køkkenet er holdt i et rent, nordisk formsprog, der glider naturligt ind i boligens samlede materialepalet. Indretningen er enkel og velgenemtænkt med rigelig skabs- og bordplads til daglig brug. Den åbne forbindelse til stuen gør rummet til boligens naturlige centrum – her kan man stå ved køkkenbordet og samtidig have hele vigen som udsigt.

#### Fleksibilitet og funktionalitet

Fire værelser giver mulighed for at indrette boligen, som det passer bedst – soveværelse, gæsteværelse, kontor eller et ekstra opholdsrum. Fordelingen kan tilpasses over tid, så boligen følger skiftende behov. Badeværelset er moderne indrettet med gulvvarme og tidssvarende inventar i et enkelt, gennemført udtryk.

### 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.

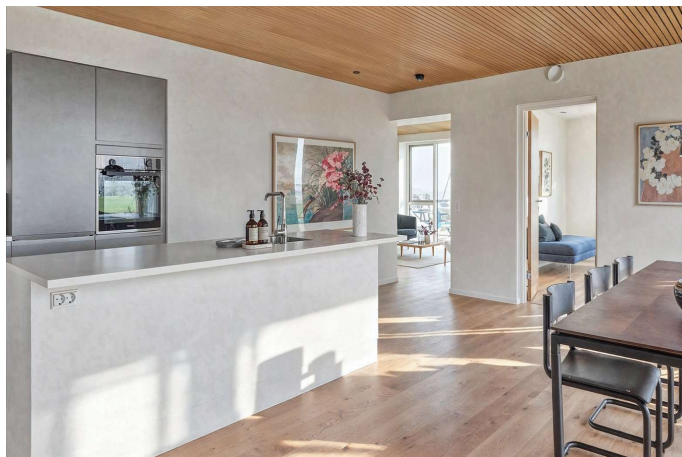
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026



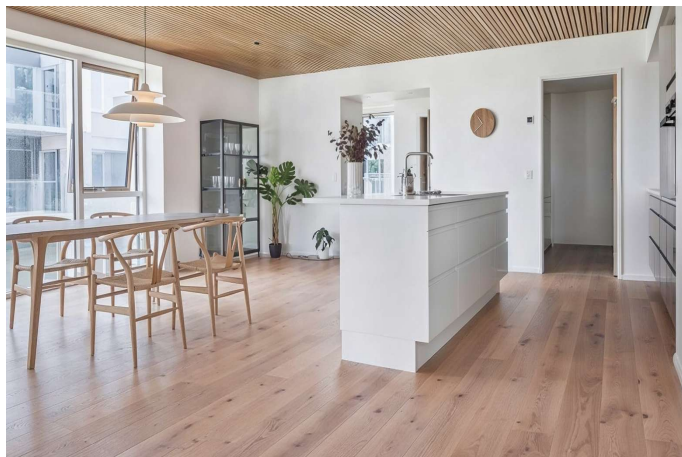


# Liebe

Adresse: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltoft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026



Adresse: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                                        |
| Må benyttes til:    | helårsbeboelse                                       |
| Kommune:            | Syddjurs                                             |
| Matr.nr.:           | 195c Ebeltøft Bygrunde                               |
| BFE-nr.:            | 100941236                                            |
| Ejerl. Nr.:         | 9                                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Ingen vandforsyning                                  |
| Vej:                |                                                      |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                           |
| Opført/ombygget år: | 2026                                                 |

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2026      |
| Ejendomsværdi:               |           |
| Grundværdi:                  |           |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.000.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.200.000 |

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

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 149 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | m <sup>2</sup>     |
| Heraf andre arealer        | 149 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 159 m <sup>2</sup> |

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 29.04.1987 - Dok om færdselsret mv 66\_C-II\_327
- Nr. 3: 27.03.2006 - Dok om elkabler mm, transformerstation mm Resp. prioritering og omprioritering
- Nr. 4: 19.02.2015 - Deklaration om alment kloakanlæg
- Nr. 5: 30.03.2022 - Ledningsanlæg og vedligehold
- Nr. 6: 27.06.2023 - Servitut om transformerstation med tilhørende kabelanlæg med spændinger til og med 20 kV
- Nr. 9: 17.09.2024 - Salgs- og Pantsætningsforbud
- Nr. 10: 17.09.2024 - Salgs- og Pantsætningsforbud
- Nr. 11: 03.11.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Ebeltøft Havnefront

### **Planer**

Kommuneplan 1.1.C7 - Centerområde ved Ebeltøft Havnefront (Slagterigrunden)  
Lokalplan LP321 - Centerområde og offentlige formål (ved Strandvejen), Ebeltøft

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

## 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|-----------------------------------------|-----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat                       | kr. | 20.400        | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 5.700.000 |
| Grundskyld                              | kr. | 17.040        | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. 36.050    |
| Rottebekæmpelse og øvrige off. udgifter | kr. | 188           | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. 5.736.050 |
| Fællesudgifter, ejerforening            | kr. | 24.000        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget. |               |
| Ejerudgift i alt 1. år                  | kr. | 61.628        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |

**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: Strandvejen 80, st. tv, 8400 Ebeltøft  
Kontantpris: kr. 5.700.000

Sagsnr.: 073529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.136

Dato: 20.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

**Fordelingstal:**

Admin: /

Tinglyst: 149 / 5596

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal